



LEGAL
TEAM



23 MARZO 2023

AVV. ANDREA DI LEO

**Questioni “aperte” in tema di rapporti tra
art. 6 L.R. 7/2017 e NTA PRG Roma anche
alla luce della recenti novità normative,
amministrative e giurisprudenziali**

ART. 6 LR 7/17

(risultante dalla versione originaria della L.R. 7/17, come modificata dalla L.R. 1/2020 e da ultimo dalla L.R. 39/2022 – collegato L. stabilità)

1. Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta.

«CAPISALDI» CO. 1

-L'ART. 6 SI APPLICA SENZA BISOGNO O POSSIBILITA' DI DEROGHE DA PARTE DEI COMUNI

-Il bonus volumetrico/SUL si ottiene solo con demolizione e ricostruzione (non con RE)

-È possibile però anche una DR parziale (con bonus calcolato sulla parte demolita)

-La SUL/volume spendibile è al netto di superfici accessorie (in ciò norma differente da previsioni della L.R. 21/09 – da ultimo si v. parere 19.12 Regione a Comune Fiumicino)

(A) L'ASSENZA DI POTERI COMUNALI DI «ESCLUSIONE»

DGR Lazio – G18248 del 20/12/2019

Approvazione "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»".

Il primo aspetto da chiarire, al fine di consentire una corretta predisposizione delle deliberazioni, riguarda la diversità dei contenuti e delle forme che differenziano tra loro le norme e quindi gli istituti della l.r. 7/2017. Intanto, è opportuno premettere che *l'art. 6 non necessita di alcuna deliberazione comunale di recepimento della legge per trovare applicazione; gli interventi da tale norma previsti, pertanto, potranno essere attuati direttamente e senza che occorra alcuna forma di regolamentazione dell'istituto da parte del comune. La relativa disciplina è infatti interamente e compiutamente contenuta nell'art. 6 ed è ad essa sola che occorre fare riferimento per l'attuazione degli interventi. Le deliberazioni comunali sono invece necessarie per gli artt. 2, 3, 4 e 5. (...)*

NO LIMITI ULTERIORI – SALVO QUANTO NON DISPOSTO DA ART. 6

(A) L'ASSENZA DI POTERI COMUNALI DI «ESCLUSIONE»

TRA I VARI PARERI REGIONALI AL RIGUARDO: parere prot. 650137/2019

La disposizione del comma 1 stabilisce, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, solo quest'ultima con ampliamento volumetrico o superficiale, che essi *“sono sempre consentiti”*, senza alcun riferimento ad atti comunali di recepimento, menzionati invece nei precedenti interventi di cui agli artt. 2, 3, 4 e 5 della legge. Da ciò è possibile desumere due profili applicativi della norma in esame: il primo è che per realizzare tali interventi non è necessaria alcuna preventiva deliberazione comunale di recepimento e disciplina di tale art. 6; mentre il secondo è che, essendo per legge tali interventi *“sempre consentiti”*, essi possono essere realizzati in ogni caso, quindi a prescindere da difformi previsioni urbanistico-edilizie contenute nelle norme tecniche di attuazione comunali. In tal senso si è peraltro già espressa la circolare esplicativa della legge recante *“Indirizzi e direttive per l'applicazione delle “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio” di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7”*, approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, la quale al punto 6.1 ha chiarito che *“il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all'articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011. Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011, le disposizioni di cui all'articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale”*.

ROMA: LA CITTA' STORICA



- A) le aree sottoposte a **vincolo di inedificabilità assoluta** – salvo **ipotesi di delocalizzazione**
- B) le **aree naturali protette**, escluso paesaggio degli insediamenti urbani e fatto salvo quanto previsto da Piano area naturale protetta e **da L. 29/1997**
- C) le **zone omogenee E**, salvo paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR **e da art. 2, co. 4 L.R. 22/1997** – ma possibili interventi diretti di ristrutturazione o interventi di demolizione ricostruzione ex art. 6
- C) zone individuate come **insediamenti urbani storici dal PTPR** (art. 6, co. 6, LR – disposizione speciale)



**LA NORMA NON FA ALCUN CENNO ALLE ZONE A
NON ESISTE UNA PRECLUSIONE ASSOLUTA, SALVO PER PORZIONI
INCLUSE IN INSEDIAMENTI URBANI STORICI PTPR**

CIRCOLARE DPAU 24.10.2021

INTERVENTI DIRETTI IN CITTA' STORICA



- Si conferma ovviamente l'assenza di preclusioni per Città Storica – salvo porzioni in insediamenti urbani storici PTPR;
- Possibile sempre intervento diretto ex art. 6 [anche ove NTA prevedano strumenti indiretti] e in caso di DR premialità fino a +20% SUL
- Categorie di intervento, come coordinare le «definizioni» delle NTA?

Ai fini della corretta qualificazione giuridica degli interventi previsti ai sensi dell'art. 6 c. 1 della L.R. 7/2017, occorre segnalare che a parere della scrivente Direzione, non sia necessario riferirsi alle "sub-categorie" di intervento introdotte dalle NTA del PRG vigente (vedasi in tal caso quelle riferite ai "Tessuti della Città storica" di cui all'art. 25 c. 4 delle NTA), peraltro a tutt'oggi non più del tutto coerenti con l'aggiornato quadro normativo, ma esclusivamente a quelle di cui all'art. 3 del sopracitato D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii..

=> SI TRATTA PERALTRO DI UN TEMA «GENERALE», NON SOLO RELATIVO A RAPPORTI NTA L.R. 7/17 MA RAPPORTI NTA CON DPR 380/01 [*non a caso dovrebbe essere tema oggetto della variante normativa in itinere*]

LA «QUESTIONE» DELLE FINALITA' EX ART. 1

Art. 1(Finalità e ambito di applicazione)

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (....), convertito, con modifiche, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (....), **detta disposizioni finalizzate a:**

Versione originale

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (....), convertito, con modifiche, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (.....), **detta disposizioni finalizzate al perseguimento, attraverso la realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge, di una o più delle finalità sotto elencate:**

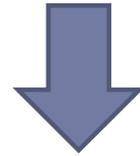
Alinea modificata dall'articolo 5, comma 2, lettera a), della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1

ELENCO ...

- a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di *co-housing* per la condivisione di spazi ed attività;
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la **riqualificazione delle aree** urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti **nonché di complessi edilizi e di edifici** in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;
- d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
- f) promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;
- g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

IL PARERE REGIONALE PROT. 827387 DEL 16.10.2019

*“tali interventi di cui all’art. 6, comma 1, sono strettamente funzionali a realizzare le finalità della stessa l.r. 7/2017, e dunque **devono rispettare e concretizzare i fini previsti dall’art. 1, comma 1, lettere da a) a g), che devono essere oggetto di apposita verifica in sede di rilascio del titolo abilitativo o di controllo dei titoli presentati.** La legge infatti non concede premialità a prescindere, ma mira ad incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio attraverso interventi di demolizione dell’esistente al fine della ricostruzione di edifici che siano di qualità progettuale superiore, a norma di legge ed armonicamente inseriti nel contesto architettonico e paesaggistico in cui si trovano”*



*si anticipava la tesi degli “**interventi comunque ammessi, SE ...**”*



RECEPITO DALLA L.R. 1/2020

PROBLEMI OPERATIVI

- Dove si dichiara la finalità perseguita?
- In SCIA è qualcosa di “*asseverabile*”?
- Chi valuta (l’Ufficio Tecnico/SUE) ? E sulla base di quali parametri/criteri?
- Il **PdC/SCIA** in teoria è un provvedimento/procedimento **VINCOLATO** – da qui possibili criticità operative

FINALITA' – AMBITI SUSCETTIBILI DI INTERVENTO – TAR LAZIO 27.12.2022, N. 17543

Non entreremo nel merito e nel «fatto» della vicenda decisa

Tra i passaggi «generalisti» della sentenza vi è l'affermazione per cui:

“a) va esclusa ogni interpretazione estensiva della stessa che renda ammissibili interventi edilizi del tipo di quelli consentiti dalla legge rivolti ad edifici privi di quei caratteri di degrado, abbandono, dismissione, inutilizzo o in via di dismissione o rilocalizzazione che la norma pretende per legittimare il compimento di siffatti interventi incentivanti;

b) gli interventi in questione, in tanto possono beneficiare di detta legislazione di favore in quanto, comunque, abbiano ad oggetto edifici insistenti in aree urbane degradate e, in assenza di detto presupposto, l'intervento non può essere consentito”.

FINALITA' – AMBITI SUSCETTIBILI DI INTERVENTO – TAR LAZIO 27.12.2022, N. 17543

Tale lettura [*ripetiamo: senza voler entrare nella specifica fattispecie*] si espone ad alcune critiche:

come ricorda anche il TAR...

“sia l’art. 5, comma 9, del d.l. n. 70/2011, che l’art. 1, comma 1, lett. b) della L.R. Lazio n. 7/2017, non prevedono un legame di concatenazione tra la riqualificazione delle aree degradate e quella degli edifici in stato di degrado ovvero di abbandono”

le molteplici (e forse troppo indeterminate) finalità indicate dall’art. 1 (cui rinvia l’art. 6) rinviano non solo alle «aree degradate» ma anche a finalità «puntuali»

e diverso è l’ambito di operatività dell’art. 6 rispetto a quello dell’art. 3 relativo agli «ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio» (rispetto ai quali è richiesta una perimetrazione da parte della P.A.

FINALITA' – AMBITI SUSCETTIBILI DI INTERVENTO – TAR LAZIO 27.12.2022, N. 17543

parere regionale prot. 606370 del 12.7.2021 (reso su un quesito vertente sulla possibilità di applicare la normativa in esame per interventi su *“immobili che risultino inutilizzati, seppure non siano effettivamente degradati o fatiscenti dal punto di vista strutturale”*):

le diverse condizioni/finalità ex art. 1 L.R. 7/2017 sono alternative tra loro, atteso che, in ultima istanza, *“il ventaglio di finalità che la rigenerazione e riqualificazione urbana intendono conseguire ha una certa ampiezza, e sicuramente comprende gli interventi volti a conferire un nuovo e diverso utilizzo a volumetrie esistenti ma prive di una utile funzione attiva”*.

L'ATTUALE TESTO NORMATIVO: il co. II

(risultante dalla versione originaria della L.R. 7/17, come modificata dalla **L.R. 1/2020** e da ultimo **dalla L.R. 39/2022 – collegato L. stabilità**)

I CAMBI D'USO «IN DEROGA»

Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, **indipendentemente dalle percentuali previste dagli strumenti urbanistici comunali per ogni singola funzione** nonché dalle modalità di attuazione, dirette o indirette, e da **altre prescrizioni** previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti **incondizionatamente** i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

RE o DR

Art. 3, co. 1, lett. d) e 10, co. 1, lett. c) TUEd

Ad es. PRINT o altri strumenti attuativi che leghino il MDU ad incombenti procedimentali particolari –
NON si derogano le destinazioni ammesse

«ALTRE PRESCRIZIONI»: cosa deve intendersi?

per “prescrizioni” deve intendersi un *“limite e/o contingente volto ad ostacolare l’accesso alle altre destinazioni d’uso previste dalla strumentazione urbanistica per un determinato ambito”*
(parere regionale prot. 603670 del 12.7.2021).

ANCORA: «tramite» quali interventi?

parere regionale 606370/2021:

“gli interventi di ristrutturazione edilizia, cui l’art. 6 fa riferimento, sono tutti quelli previsti **dall’art. 3, comma 1, lett. d)**, del d.P.R. 380/2001”).

In negativo, ciò implica che interventi non qualificabili come ristrutturazione edilizia (i quali, ad esempio, siano considerabili come cambi d’uso senza opere ovvero cambi d’uso connessi a manutenzione straordinaria) non consentono l’accesso alla speciale disciplina ex art. 6 L.R. 7/2017 (il punto appare chiaro nella norma, ma è stato recentemente ribadito anche da Cons. Stato, Sez. VI, 23.9.2022, n. 8195).

Anche qui: **non è possibile far riferimento alle categorie di intervento dettate dalle NTA PRG**

ART. 45 co. 6 NTA (ma non solo)

La riscrittura del co. 2 dell'art. 6 [con l'espresso riferimento alle «percentuali»] ha origini profondamente «romane»

Il *casus belli* è stato il «mix funzionale» imposto da art. 45 co. 6 NTA:

“L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20'.

parere n. 792634 del 11.8.2022 Regione su quesito DPAU a proposito di rapporto art. 45 co. 6 NTA e art. 6 co. 2 LR 7/17

*“la previsione in questione del piano regolatore di Roma, la quale consente il mutamento di destinazione d’uso verso abitazioni singole previa riserva del 30% della SUL ad altre, differenti, destinazioni (abitazioni collettive, servizi alle persone e attrezzature collettive) **si configura senza dubbio quale limite e/o contingente concreto alla realizzabilità dell’intervento**, incidendo su di esso in senso limitativo. Infatti, la disposizione di cui all’art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 ha inteso ammettere i mutamenti di destinazione d’uso con maggior libertà rispetto alle previsioni dei piani regolatori, quindi consentendo di prescindere, sempre nel rispetto delle destinazioni comunque previste dallo strumento urbanistico, **da quelle speciali prescrizioni, limitazioni, contingentamenti e restrizioni quale è, tipicamente, la riserva di una quota a specifiche altre destinazioni**”.*



DA QUI LA RISCrittURA NELLA COLLEGATO REGIONALE DELL’ART. 6 CO. 2 E IL RIFERIMENTO ALLE «PERCENTUALI»

POSSIBILE «ESTENSIONE» AD ALTRE IPOTESI PREVISTE DAL PRG?

Art. 52, co. 11, NTA PRG

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

CARTA PER LA QUALITA' E INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

CQ:

"*elaborato gestionale*", facente parte del P.R.G. ed individua varie "classi" di aree ed immobili - individuate nell'elaborato G.1 ("*Carta per la qualità*") - oggetto di talune prescrizioni ed indicazioni circa le modalità di intervento ammesse, individuate nell'elaborato G.2 ("*Guida per la qualità degli interventi*").

*"gli elaborati gestionali - costituiti da un insieme di tavole, guide, fogli, relazioni - tra i quali rientra anche la "Carta per la Qualità" Elaborato G1, hanno una **funzione complementare agli elaborati prescrittivi** (NTA, Sistemi e Regole, Rete Ecologica), posto che attengono alla struttura organizzativa e individuano gli elementi (a-morfologie degli elementi urbani; b-elementi degli spazi aperti; c- edifici con tipologia edilizia speciale; d- edifici e complessi edilizi moderni; e-preesistenze archeologiche monumentali; f-deposito archeologico e naturale del sottosuolo; g-locali e attività di interesse storico, artistico, culturale) che ricadono nelle componenti di PRG, elementi che rendono concretamente realizzabili le previsioni del Piano, di cui costituiscono parte integrante» (TAR Lazio 2744/2014)*

CARTA PER LA QUALITA' E INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

CQ: onere procedimentale ex art. 16 co. 10 NTA PRG Parere della Sovrintendenza Capitolina

*Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata **al parere favorevole della Sovrintendenza comunale, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta** formulata dal responsabile del procedimento di abilitazione; nei casi di progetti da abilitarsi tramite DIA, il parere della Sovrintendenza comunale è acquisito dal soggetto attuatore preventivamente alla presentazione della DIA e ne correda gli elaborati.*

[Si è consolidata la giurisprudenza secondo la quale NON si tratta di ipotesi di silenzio-assenso: Consiglio di Stato, sez. IV, 15.7.2021 n. 5346; ordinanza TAR Lazio, Roma, sez. II-bis, 21.2.2022 n. 1068 (confermata da Consiglio di Stato, sez. IV, 22.4.2022 n. 1882).]

CARTA PER LA QUALITA' E INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

CQ e LR 7/17: resta fermo obbligo di richiedere parere Capitolina

DPAU ha chiesto a Regione se se l'obbligo di acquisire il parere alla Sovrintendenza ex art. 16, co. 10, NTA PRG ipotesse essere considerato derogabile in caso di intervento ex art. 6 L.R. 7/2017



Regione, parere prot. 649065/2020:

La norma di piano laddove prescrive la necessità di un parere preventivo da parte della Sovrintendenza ex art. 16, co. 10 NTA, pone *“un adempimento”* al richiedente, non ponendo alcun *“limite diretto e immediato alla realizzabilità di un certo intervento”*.

CARTA PER LA QUALITA' E INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

CQ e LR 7/17: ma sono derogabili «limiti di merito» all'intervento?

DPAU ha chiesto a Regione se se l'obbligo di acquisire il parere alla Sovrintendenza ex art. 16, co. 10, NTA PRG ipotesse essere considerato derogabile in caso di intervento ex art. 6 L.R. 7/2017



Interessante uno spunto da TAR Lazio, libis, 6.6.2022, n. 7299
(oggetto: deroghe a norme Piano da parte disciplina recupero sottotetti)
secondo cui:

- A) mentre la disciplina procedimentale, ossia l'obbligo di acquisire il parere della Sovrintendenza ex art. 16, co. 10, NTA PRG, non subisce deroghe, invece
- B) (*“una efficacia derogativa potrà venire in rilievo nel merito del parere della Soprintendenza ai fini dell'assenso del progetto (nel senso che l'Autorità dovrà valutare il merito architettonico prescindendo da eventuali limiti strutturali)”*).**

CARTA PER LA QUALITA' E INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

CQ e LR 7/17: sono derogabili «limiti di merito» all'intervento?

Più nello specifico, che valore «mantengono» le prescrizioni di CQ che vietano/limitano interventi di RE/DR o che prescrivono talune destinazioni d'uso?



Esempio

Le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie. Sono inoltre da ritenere congrue, compatibilmente alle limitazioni imposte dalle norme di tessuto a cui il singolo edificio speciale appartiene (cfr. NTA art.6), anche quelle sottoelencate, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie interessate, e purché la variazione funzionale interessi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di essa (in questo caso le parti restanti devono essere utilizzate per funzioni ausiliarie e/o complementari). L'introduzione di nuove destinazioni d'uso in edifici storici non deve comportare interventi di trasformazione irreversibili delle strutture e degli spazi, e devono essere preventivamente valutati i rischi dovuti all'introduzione di attività che necessitano continui adeguamenti tecnologici che innescano processi di progressivo deterioramento costruttivo e materico.

Destinazioni ammesse:

Funzioni abitative:

-Abitazioni, "residences" e abitazioni collettive

Funzioni terziarie:

- Pubblici esercizi, Servizi privati a meno dell'Artigianato di servizio (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati).

Attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo, Sedi istituzionali e rappresentative

Funzioni alberghiere e congressuali:

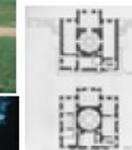
- Alberghi

Funzioni agricole:

- Abitazioni agricole, Agriturismo



VI
Villa Pamphili e
Casino del Bel
Respiro



CL
Casale di
Comazzo



CARTA PER LA QUALITA' E INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

CQ e LR 7/17: sono derogabili «limiti di merito» all'intervento?

Esempio

4. In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie d'intervento:

- elementi di cui alla lett. d): categorie d'intervento MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, con le specifiche di cui al paragrafo "Edifici e Complessi edilizi moderni" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";

Premesso che per gli elementi appartenenti a questa categoria i progetti di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione sono subordinati al parere della Sovrintendenza Comunale ai BB.CC., sono consentiti generalmente gli interventi che vanno dalla MO al RC; può essere ammessa anche la RE1, senza variazione di tipologia e di sagoma, nel rispetto delle caratteristiche tipomorfologiche e, in casi eccezionali, laddove la variata utilizzazione del manufatto richieda modifiche ed adeguamenti alle nuove funzioni è consentita anche la RE1 con variazione di tipologia e/o di sagoma senza ampliamento della SUL. In quest'ultimo caso la nuova destinazione deve essere compatibile con i caratteri tipomorfologici del manufatto e le modifiche apportate strettamente motivate da una fruizione pubblica dello stesso. Per quanto riguarda gli edifici del punto c), essendo gli spazi aperti di pertinenza una componente fortemente caratterizzante la tipologia in oggetto, questi dovranno contenere la nuova utilizzazione proposta all'interno del manufatto, e recuperare il rapporto originario con il proprio spazio aperto di pertinenza.

E LA RILEVANZA DEGLI ATTI D'OBBLIGO?

In generale sugli atti d'obbligo occorre ricordare che secondo la giurisprudenza

*“Gli atti d'obbligo, proprio in quanto “unilaterali”, pur appartenendo al più ampio genus degli atti negoziali e dispositivi coi quali il privato assume obbligazioni, si caratterizzano per essere teleologicamente orientati al rilascio del titolo edilizio nel quale sono destinati a confluire; **essi non rivestono un'autonomia efficacia negoziale, ma incidono tramite la stessa sul provvedimento cui sono intimamente collegati, tanto da divenirne un “elemento accidentale”**, mutuando la terminologia di cui alla nota sistematica civilistica che distingue tra essentialia e accidentalia negotii” (Cons. Stato, Sez. II, 19.1.2021, n. 579, richiamato nelle successive sentenze n. 2773 del 6.4.2021 e n. 4624 del 14.6.2021).*

Roma Capitale, nota DPAU «atti d'obbligo non più necessari» del 19.9.2018.

“Ad oggi ci si trova in presenza di Atti d'Obbligo con i quali il soggetto di parte privata, si è impegnato nei confronti di quest'Amministrazione a mantenere una determinata destinazione d'uso ..., al fine di ottenere il titolo edilizio che rappresenta un segmento interno alla procedura e non anche un impedimento per un eventuale e successivo intervento realizzabile in quanto consentito dalla normativa vigente”, da ciò conseguendo che “l'assentibilità di un intervento edilizio è legata alla conformità dello stesso rispetto alle normative edilizie/urbanistiche di riferimento e quindi al relativo titolo abilitativo e non anche all'eventuale Atto d'Obbligo”.

E LA RILEVANZA DEGLI ATTI D'OBBLIGO?

In particolare: atti d'obbligo e interventi ex art. 6 LR 7/17, alcuni *input* giurisprudenziali depongono per un loro superamento «derogatorio» automatico:

TAR Campania, Napoli, Sez. II 19.4.2013, n. 2098.

«L'atto d'obbligo non è applicabile nella fattispecie in esame in quanto si fonda su una norma regolamentare (l'articolo 37, comma 12, del Regolamento Edilizio del Comune di Castello di Cisterna) da ritenersi derogata dalla disposizione di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 15/2000, che consente il recupero abitativo dei sottotetti <<anche in deroga ... agli strumenti urbanistici comunali ed ai regolamenti edilizi vigenti>>»

Altre decisioni optano per un «obbligo» di valutare lo «svincolo» in caso di intervento conforme alla normativa:

TAR Lazio, Sez. II-bis, 16.4.2021, n. 4525

*«Corrispondendo l'atto d'obbligo ad una precisa prescrizione urbanistica delle NTA, come illustrato ancora vigente in parte qua [ossia l'art. 45, co. 6, NTA], nessun rilievo può evidentemente assumere il richiamo fatto dalle ricorrente alla **circolare della Direzione DPAU del 19.09.2018** [la Circolare sugli "atti d'obbligo non più necessari", esaminata in precedenza], **che richiede, appunto, in ogni caso, per l'eventuale superamento dell'impegno assunto con l'atto d'obbligo, la conformità dell'intervento progettato alla normativa urbanistico-edilizia di riferimento, elemento mancante nell'ipotesi di specie»***