



## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/675/2023 del 14/04/2023

NUMERO PROTOCOLLO QI/68179/2023 del 14/04/2023

**OGGETTO: Procedura per la valutazione delle proposte di interventi in attuazione dell'art. 6 della L.R.7/2017 dei beni inseriti nell'elaborato "Carta per la Qualità" del PRG Vigente.**

**IL DIRETTORE**

**FABRIZIO MAZZENGA**

Responsabile del procedimento: fabrizio mazzenga

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

FABRIZIO MAZZENGA

## PREMESSO CHE

Con la Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017 e ss.mm., la Regione Lazio ha individuato una disciplina organica ed articolata in diverse modalità di intervento, rivolta ai Comuni per favorire processi di Rigenerazione Urbana intesa in senso ampio e integrato e comprendente, quindi sia aspetti sociali che aspetti economici oltre che aspetti urbanistici e edilizi;

la Legge Regionale 7/2017 in argomento, è stata emanata dal Consiglio Regionale in attuazione all'art. 5, comma 9, del Decreto-Legge 13.05.2011, n. 70, convertito, con modifiche, dalla Legge 12.07.2011, n. 106, e dell'articolo 2 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380;

le disposizioni statali di cui all'art.5, comma 9, del DL 70/2011 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto Legge 13.05.2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia (poi L.106/2011) hanno introdotto novità sostanziali in ambito urbanistico-edilizio, al fine di promuovere interventi anche mediante la demolizione e la ricostruzione del patrimonio esistente che prevedano il riconoscimento di volumetrie aggiuntive, la possibile delocalizzazione delle relative volumetrie in aree diverse, le modifiche di destinazione d'uso compatibili o complementari e le modifiche della sagoma degli edifici "*necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti*";

come noto con tale Decreto nell'ambito di un'articolata revisione della normativa in materia edilizia, sono state previste, all'art. 5, comma 9, una serie di azioni volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio e la riqualificazione urbana, da recepire in apposite Leggi Regionali, da approvare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della medesima legge di conversione;

in recepimento di quanto sopra la Regione Lazio, con legge n. 10 del 13 agosto 2011, ha apportato una serie di modifiche alla L.R. n. 21/2009, con particolare riguardo al Capo II, recante "*Misure straordinarie per il settore edilizio*", introducendo nuove o diverse forme di intervento;

la L.R. 21/2009 cosiddetta "*Piano Casa*" ha terminato la sua efficacia il 31/05/2017 e sempre in attuazione dell'art. 5 comma 9, del Decreto-Legge 13.05.2011, n. 70 La Regione Lazio ha emanato la L.R.7/2017 recante "*Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio*" le cui disposizioni costituiscono quindi nuovamente recepimento ed attuazione dei principi della legislazione dello Stato.

con Deliberazione 19.12.2017, n. 867, la Giunta Regione Lazio ha approvato la circolare esplicativa "*Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio"*", e con Determinazione del 20.12.2019, n. G18248, della Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica Regione Lazio, sono stati approvati Indirizzi e Direttive per l'applicazione delle "*Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio*" di cui alla Legge Regionale 18.07.2017, n. 7";

oltre a ciò la Regione Lazio ha espresso una serie di pareri a seguito di quesiti, circa l'applicabilità della Legge, formulati da Comuni e consultabili sul sito:

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=234](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=234)

All'interno del corpo normativo della L.R. 7/2017, la disciplina specifica riferita agli interventi diretti è interamente inserita all'art. 6 che testualmente recita: "*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. 2 - 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*".

nell'incipit del richiamato comma 1 dell'art. 6 è stabilito che "*il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1*" della norma costituisce il presupposto dell'ammissibilità dell'intervento stesso e pertanto dovranno essere attentamente valutate in sede di istruttoria la sussistenza delle finalità di cui all'art. 1 della L.R.7/2017;

inoltre, come si evince dalla circolare esplicativa approvata con Deliberazione del 19.12.2017, n. 867 l'attuazione degli interventi ai sensi dell'art. 6 della LR 7/2017 "*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";*

in merito all'attuazione degli interventi diretti il legislatore regionale ha chiarito già nella circolare esplicativa prot. di cui alla DGR n. 827 del 19.12.2017 al punto 6.1 che "l'attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso ivi previste";

tale orientamento ha trovato conferma nell'attuazione degli interventi in argomento anche attraverso diversi pareri della struttura Regionale preposta, pubblicati al link sopra riportato ed è stato altresì recepito da questa Amministrazione nella circolare recante "disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" prot. QI 177981 del 24.10.2022 trasmessa a tutti i Municipi.

In merito al permanere della necessità di acquisizione del parere della Sovrintendenza Capitolina ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PRG vigente tra i pareri pubblicati al link di cui sopra si richiama il parere prot. U.0649065 del 22.07.2022 in cui l'Ente Regionale ha chiarito che "*il parere ex art. 16 delle NTA del PRG di Roma Capitale, ove necessario ai sensi del comma 10, non costituisca né una modalità attuativa né una prescrizione ai sensi dell'art. 6, comma 2, della L.R. 7/2017, e dunque vada comunque richiesto anche per gli interventi realizzati in forza della normativa sulla rigenerazione urbana*";

con nota prot. RI 4166 del 8.02.2023 pervenuta al Dipartimento Pau con prot. QI 23627 del 9.02.2023 la Sovrintendenza Capitolina nell'ambito della definizione della procedura attuativa dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017 n. 7 (rigenerazione urbana) con riferimento agli immobili censiti in "carta per la qualità", ai sensi dell'art. 16 delle NTA del piano regolatore generale ha chiesto agli uffici coinvolti nelle richieste di pareri ai sensi dell'art. 16 per i progetti di rigenerazione urbana di "*procedere alla necessaria preventiva verifica di sussistenza delle finalità/condizioni di ammissibilità previste dall'art. 1 della L.R. 7/2017 nell'ambito della propria istruttoria*" e a tal fine di "*esplicitare nella suddetta richiesta di parere gli esiti favorevoli della suddetta verifica di ammissibilità all'applicazione della L.R. 7/2017 e della istruttoria edilizia/urbanistica*";

come noto l'assemblea Capitolina aveva approvato in data 30.09.2012 la Delibera n. 9 avente ad oggetto le "Disposizioni in ordine all'attuazione del Piano Casa della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 21/2009, come modificata dalle Leggi Regionali nn. 10 e 12 del 2011";

con tale atto Roma Capitale si avvaleva della possibilità allora prevista dall'art. 2 comma 4 della L.R. 21/2009 di individuare gli ambiti del proprio strumento urbanistico ovvero immobili, nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico e architettonico, limitare o escludere gli interventi previsti nel Capo II della stessa Legge Regionale e deliberava, oltre ad altri aspetti non oggetto del presente provvedimento, che le disposizioni in merito agli interventi di cui al Capo II della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii. si applicavano ai beni inseriti nell'elaborato "Carta per la Qualità" del PRG vigente, previo parere conforme del competente Ufficio Capitolino che deve verificare l'effettivo permanere dell'esigenza di tutela imposta dal carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico del bene inserito nell'elaborato "Carta per la Qualità" e che il parere deve essere rilasciato entro il termine di 50 (cinquanta) giorni dalla richiesta, decorso infruttuosamente il quale, si intende favorevolmente reso;

successivamente con DD n.828 del 2012 veniva istituita presso la U.O. Permessi di Costruire la Commissione Permanente di Valutazione (CPV) competente per l'espressione del parere conforme previsto dalla DAC 9/2012 di cui sopra.

come noto tra gli elaborati che compongono il PRG vigente sul territorio di Roma Capitale è compreso l'elaborato Carta per la Qualità in cui sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare e che il PRG prevede che l'elaborato Carta per la Qualità venga sottoposto a "*revisione ed aggiornamento periodico con la finalità di verificare puntualmente i beni e gli edifici ivi inseriti, accertandone l'effettiva "qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico", presso il competente Ufficio Capitolino*";

## CONSIDERATO CHE

persiste una stretta analogia tra gli assetti della strategia urbana individuati dal PRG vigente, e registrati dalla D.A.C. 9/2019, e l'obiettivo di qualità della città esistente e di incremento delle dotazioni territoriali stabilito dalla L.R. 7/2017 sulla rigenerazione urbana;

permane la necessità di evitare l'applicazione incondizionata ed indiscriminata della L.R.7/2017 per quegli edifici, per i quali persiste l'esigenza di tutela, ancorché subordinata ad una valutazione tecnica circa l'attualità del loro valore artistico ed architettonico;

nelle more dell'attuazione di una disciplina specifica da approvare con le modalità previste dalla stessa L.R. 7/2017, si ritiene prioritario evitare l'applicazione incondizionata ed indiscriminata della medesima norma regionale per quegli edifici, per i quali permane comunque l'esigenza di tutela, ancorché subordinata ad una valutazione tecnica circa l'attualità del loro valore artistico ed architettonico al fine di verificare l'effettiva *"qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico"*, degli interventi in applicazione della L.R. agli edifici compresi nell'elaborato *"Carta per la Qualità"*.

si ritiene attuale la necessità di estendere, analogamente a quanto previsto per il così detto *Piano casa*, l'individuazione di una procedura certa nell'istruttoria delle istanze relative a progetti edilizi presentati ai sensi della L.R. 07/2017, che interessino beni inseriti nella *"Carta per la Qualità"* del P.R.G. vigente e a tal fine individuare un unico ufficio le cui competenze siano adeguate alla istruttoria delle suddette istanze per la resa del parere conforme in analogia a quanto previsto dalla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 9 del 30 Gennaio 2012;

sempre in analogia alla disciplina individuata con DD n.828 del 2012 che ha istituito la Commissione Permanente di Valutazione, l'ufficio sopra richiamato deve avvalersi, in funzione delle specifiche competenze individuate nella vigente Macrostruttura, dei pareri della Sovrintendenza Capitolina e dell'ufficio P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;

risulta inoltre prioritaria la necessità di fornire una base univoca di riferibilità al contesto normativo ancor più alla luce dell'attuale stato d'attuazione inerente i titoli abilitativi di cui al DPR 380/2001 in cui, sia per ragioni di semplificazione normativa di rango nazionale che per suddivisione di rango regolamentare delle competenze dovute all'attuazione del regolamento sul decentramento amministrativo di Roma Capitale, le strutture territoriali si trovano sempre più coinvolte nell'esame dei progetti di cui alla L.R. 7/2017.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto

## DETERMINA

per la valutazione degli interventi proposti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017 dei beni inseriti nell'elaborato *"Carta per la Qualità"* del P.R.G. vigente, di istituire, presso la U.O. Permessi di Costruire, per l'espressione del parere conforme analogo a quello previsto dalla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 9/2012, la *"Nuova Commissione Permanente di Valutazione degli interventi di Rigenerazione Urbana"*.

La Nuova Commissione sarà composta dal Dirigente della U.O. Permessi di Costruire, dal Dirigente della U.O. Pianificazione Urbanistica Generale e dal Dirigente della U.O. della Sovrintendenza Capitolina o loro delegati;

La Nuova Commissione, analogamente a quella già istituita con DD n.828 del 2012 ha il compito di esaminare i progetti relativi agli immobili ad ogni titolo inseriti nell'elaborato del vigente P.R.G. Gl - Carta per la qualità.

La Nuova Commissione dovrà, in prima istanza, verificare, in merito agli immobili ad ogni titolo inseriti nell'elaborato del vigente P.R.G. Gl - Carta per la Qualità, le condizioni dell'effettivo permanere dell'esigenza di tutela imposta dal carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico del bene con il supporto della documentazione che ha giustificato l'individuazione dello stesso come meritevole di essere inserito nella *"Carta per la Qualità"* del P.R.G.

Ove la Nuova Commissione verifichi l'assenza di dette condizioni, il Dirigente della U.O. Pianificazione Urbanistica Generale inserirà il bene tra quelli oggetto di stralcio dalla Carta per la Qualità;

Nel caso la Commissione verifichi il permanere dell'esigenza di tutela, la stessa dovrà valutare se l'intervento proposto sia compatibile con i caratteri storici, artistici, urbanistici e architettonici propri del bene stesso.

Inoltre anche in accoglimento di quanto richiesto dalla Sovrintendenza Capitolina con nota prot. RI 4166 del 8.02.2023 nel parere reso in seno alla convocazione della Nuova Commissione, all'interno del parere conforme di competenza dovrà essere accertata la rispondenza del progetto proposto alle finalità di cui all'art. 1 della L.R. 7/2017.

Le richieste di parere conforme andranno tutte inoltrate alla U.O. Permessi di Costruire che provvederà a convocare la "Nuova Commissione" per la formulazione del parere secondo quanto sopra descritto;

Le richieste di parere conforme, ai sensi di quanto disposto dalla Delibera di Assemblea Capitolina n. 9/2012, sono formulate in seno alle richieste di Permesso di Costruire dal Responsabile del Procedimento; in caso di interventi da realizzare con SCIA ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001, le richieste di parere sono inoltrate dal richiedente prima della presentazione della segnalazione e, ove acquisite, ne corredano la documentazione.

Il parere espresso dalla U.O. Permessi di Costruire, vincolante per il prosieguo dell'istruttoria e da rendersi entro e non oltre 50 giorni dalla richiesta, in analogia a quanto disposto dalla Deliberazione d'Assemblea Capitolina n. 9/2012.

Resta fermo che se gli elementi inseriti nella Carta per la Qualità sono tutelati per legge, la approvazione dei progetti è subordinata esclusivamente al parere/autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

**IL DIRETTORE**

**FABRIZIO MAZZENGA**

Elenco allegati

DESCRIZIONE
Nessun allegato presente per la richiesta.