

Roma Capitale  
Dipartimento Programmazione e Attuazione  
urbanistica  
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e p.c., Area Legislativa e Conferenze di servizi

**OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento ad immobili rientranti nel campo di applicazione della Carta per la qualità prevista dall'art. 16 della NTA del piano regolatore generale di Roma Capitale – Roma Capitale.**

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento alle previsioni di cui alle NTA del PRG di Roma Capitale attinenti la Carta per la qualità.

In proposito, il Dipartimento capitolino rappresenta che l'art. 16 delle NTA del proprio strumento urbanistico generale, nel prevedere la Carta per la qualità, stabilisce, al comma 10, la necessità del parere favorevole della Sovrintendenza comunale. Evidenzia il medesimo Dipartimento che l'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 consente interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso, indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici.

Pertanto, con riferimento a tali previsioni, si chiede che vengano forniti elementi utili al fine di valutare la sussistenza dei presupposti per la formazione del silenzio assenso in relazione ad un permesso di costruire, presentato ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017 che non ha ottenuto il parere della Sovrintendenza capitolina in merito alla Carta per la qualità previsto dall'art. 16 della NTA.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

L'art. 6, comma 1, della l.r. 7/2017 (Interventi diretti) stabilisce che sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, questi ultimi con incremento fino al 20% della volumetria o della superficie lorda esistente. Il comma 2 prevede che *"Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici"*

generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23ter del d.p.r. 380/2001".

In proposito, 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, ha chiarito 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".

Ciò detto con riferimento alla disciplina rinvenibile nella normativa regionale e nella relativa circolare esplicativa, occorre analizzare lo specifico profilo evidenziato nel quesito, che concerne il rapporto tra quanto previsto dall'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 ed il regime della Carta per la qualità come disciplinato dall'art. 16, comma 10, delle NTA di Roma Capitale, il quale prevede che "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 corredata gli elaborati".

In sostanza, pertanto, si tratta di stabilire se, ai sensi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 6 della l.r. 7/2017, tale parere della Sovrintendenza capitolina possa essere considerato o meno una modalità di attuazione ovvero una prescrizione recata dal piano regolatore; in caso affermativo, infatti, da esso sarebbe possibile prescindere al fine di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, accompagnati dalla modifica della destinazione d'uso.

In primo luogo, è facile escludere che il parere di cui all'art. 16 delle NTA possa costituire una modalità di attuazione; dal riferimento alla natura diretta o indiretta è infatti sicuro desumere che la modalità di attuazione riguardi la necessità o meno di una pianificazione attuativa, e dunque nulla ha a che fare con il parere in questione.

Più articolata, invece, è la valutazione del parere ex art. 16 delle NTA alla stregua o meno di una prescrizione di piano regolatore.

Con il termine prescrizione, in effetti, si rimanda ad un concetto ampio e, sotto certi aspetti, anche generico; in questa sede è comunque possibile dire che si tratta di un limite e/o contingente concreto alla realizzabilità di un intervento, ossia una previsione che incide, in senso limitativo, sull'attuazione di un intervento.

Ora, la necessità di un parere endoprocedimentale, previsto dalle norme dello strumento urbanistico pur ulteriore rispetto a quelli di legge, non può considerarsi alla stregua di una prescrizione in quanto tale. Il parere appare infatti connotarsi come un requisito, un adempimento che incide sul momento procedimentale della formazione del titolo, e pertanto come tale non rappresenta un limite diretto e immediato alla realizzabilità di un determinato intervento.

È pertanto da ritenersi 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.

Per quanto invece attiene l'intervenuta formazione o meno del silenzio assenso sull'istanza di permesso di costruire, si ritiene che non possano fornirsi contributi diversi da quanto emerge dalla vigente disciplina in materia, rinvenibile nello specifico nel d.P.R. 380/2001 e nella legge 241/1990.

In tal senso, pare evidente che l'adempimento procedimentale previsto dall'art. 16 della NTA in merito alla Carta per la qualità non possa porsi come elemento disomogeneo rispetto ai principi generali che governano il procedimento di formazione dei titoli abilitativi; è anzi da ritenere che tale parere, in quanto episodio procedimentale introdotto *ex novo* dalle NTA, vada necessariamente ricondotto nell'alveo delle generali previsioni in materia di procedimenti abilitativi e con esse armonizzato onde garantirne il rispetto. Il che significa, tradotto in termini pratici ed esemplificativi, che tale parere può essere acquisito, oltre che per mezzo delle procedure ordinarie incardinate presso lo sportello unico per l'edilizia ai sensi del d.P.R. 380/2001, anche in conferenza di servizi, e non necessariamente ed esclusivamente per mezzo della procedura di cui all'art. 16 NTA, e che il suo mancato rilascio nei termini non può costituire di per sé circostanza impeditiva alla formazione del silenzio assenso invece previsto, in via generale, dalla normativa statale.

Il responsabile del Servizio  
Stefano Levante

Firma autografa sostituita a mezzo stampa  
ex art. 3, comma 2, del d.lgs. 39/93

Il Direttore  
Manuela Manetti