

ROMA



Dipartimento Programmazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
U.O. Piano Regolatore

VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Deliberazione di Assemblea Capitolina n.169 dell'11.12.2024

CONTRODEDUZIONI
2. RELAZIONE OSSERVAZIONI D'UFFICIO



LAURA
FORGIONE

ROMA



Dipartimento Programmazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale

U.O. PIANO REGOLATORE
Dirigente Arch. Laura Forgione

Ufficio U.O. Piano Regolatore:
E.Q. arch. Federica Pennesi, arch. Paola Lanni, arch. Elisabetta Savarese, dott.ssa Loredana Andrianello

INDICE

1. OSSERVAZIONI D'UFFICIO E COERENZA SISTEMATICA DELLA VARIANTE pag.2
2. I TEMI E LE MODIFICHE PRINCIPALI: RASSEGNA SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI D'UFFICIO pag.5

1. OSSERVAZIONI D'UFFICIO E COERENZA SISTEMATICA DELLA VARIANTE

In coerenza con i principi e criteri di valutazione illustrati nella *Relazione di controdeduzione*, l'Ufficio ha rilevato la necessità di formulare specifiche osservazioni d'ufficio.

Tali osservazioni non configurano un autonomo e distinto momento valutativo rispetto al procedimento partecipativo, bensì si collocano nell'ambito dell'ordinaria attività istruttoria dell'Amministrazione, risultando funzionali a garantire la legittimità, la coerenza interna e l'efficacia complessiva della manovra di variante parziale.

Le osservazioni d'ufficio hanno avuto origine dall'esigenza di:

- *coordinare* in modo sistematico le modifiche normative conseguenti all'accoglimento o al parziale accoglimento di talune osservazioni, evitando che interventi puntuali producessero effetti distorsivi sull'impianto complessivo delle NTA;
- *prevenire* trattamenti disomogenei tra fattispecie analoghe, che avrebbero potuto determinare disparità applicative e conseguenti profili di illegittimità per violazione dei principi di uguaglianza, ragionevolezza e buon andamento dell'azione amministrativa;
- *ricondere* a coerenza disposizioni che, se lette isolatamente, avrebbero potuto generare antinomie normative o applicazioni contraddittorie dei principi basilari del Piano Regolatore Generale vigente.

Le osservazioni d'ufficio rappresentano, pertanto, uno strumento di verifica tecnica e di aggiornamento redazionale, volto ad assicurare che il quadro normativo risulti chiaro, coerente e correttamente applicabile. Le integrazioni e le precisazioni introdotte hanno carattere esclusivamente tecnico-redazionale e non incidono sulle scelte pianificatorie del vigente Piano né sui contenuti sostanziali della variante parziale adottata, perseguendo finalità di coordinamento, chiarimento e adeguamento del quadro regolamentare ai principi dell'ordinamento urbanistico-edilizio vigente.

La presente relazione sviluppa le motivazioni e i contenuti delle osservazioni d'ufficio, articolandone l'analisi con riferimento ai principali ambiti di intervento.

- *Messa in coerenza delle norme*

La messa in coerenza normativa si configura come un'operazione unitaria di adeguamento del corpo delle Norme Tecniche di Attuazione, che si sviluppa sia attraverso il recepimento delle osservazioni accolte o parzialmente accolte, sia mediante l'allineamento ai principi e ai criteri generali progressivamente consolidati nella disciplina urbanistica. In tale prospettiva, le osservazioni d'ufficio svolgono una funzione di coordinamento sistematico, finalizzata a garantire l'uniformità interpretativa e applicativa delle disposizioni, prevenendo disomogeneità, contraddizioni o effetti distorsivi derivanti da modifiche puntuali e assicurando, al contempo, la piena operatività dei principi di tutela e regolazione propri del PRG vigente.

All'interno di questo quadro unitario si collocano le osservazioni d'ufficio che hanno interessato in modo organico due ambiti centrali della disciplina urbanistica, esito dell'evoluzione normativa: la Ristrutturazione Edilizia (RE) e la regolazione dei mutamenti di destinazione d'uso, secondo criteri già definiti nella Relazione alle controdeduzioni.

In particolare, per quanto riguarda la Ristrutturazione Edilizia per la Città Consolidata l'intervento ha determinato un adeguamento sistematico al D.P.R. 380/2001, con il superamento delle precedenti articolazioni interne alle NTA e la loro ricomposizione entro le sole categorie previste dalla normativa statale. Tale operazione non assume carattere meramente formale, ma configura un adeguamento organico della disciplina, volto a garantire certezza giuridica, uniformità interpretativa e piena coerenza con la gerarchia delle fonti, ridefinendo in modo unitario la Ristrutturazione edilizia quale principale strumento di rigenerazione e trasformazione controllata del patrimonio edilizio esistente.

In parallelo, si è proceduto all'allineamento della disciplina relativa ai mutamenti di destinazione d'uso, in continuità con i criteri già definiti nella Relazione alle controdeduzioni, in coerenza con l'art.23-ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dal c.d. "Decreto Salva Casa".

L'intervento normativo statale ha rafforzato il principio della maggiore flessibilità funzionale nei cambi di destinazione d'uso, valorizzando il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente quale strumento di rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo.

In tale contesto, la disciplina urbanistica comunale mantiene la possibilità di introdurre specifiche regolazioni o limitazioni, purché riferite a puntuali esigenze di tutela urbanistica, ambientale, morfologica o funzionale dei tessuti urbani e adeguatamente motivate in relazione alle caratteristiche delle singole componenti territoriali.

Le modifiche introdotte nelle NTA sono quindi finalizzate a ricondurre il sistema normativo comunale entro un quadro coerente con la disciplina statale sopravvenuta, chiarendo che eventuali prescrizioni ai mutamenti di destinazione d'uso non operano in via generale e astratta, ma devono trovare fondamento in specifiche condizioni urbanistiche espressamente individuate dal Piano (classificazione delle Città).

Tale impostazione consente di contemperare l'esigenza di semplificazione e flessibilità promossa dalla normativa statale con la necessità di preservare gli equilibri insediativi, infrastrutturali e funzionali propri delle diverse parti della città.

- Correzione di errori materiali e miglioramento redazionale

Vengono evidenziate e rettificate eventuali imprecisioni ortografiche, sintattiche e formali, oltre a ottimizzare la struttura dei periodi e la leggibilità complessiva del testo normativo. Questi interventi, puramente formali, non introducono modifiche sostanziali alle norme, ma garantiscono chiarezza, certezza del diritto e facilità di applicazione da parte degli operatori e degli Uffici competenti. La revisione redazionale contribuisce, inoltre, a ridurre il rischio di interpretazioni difformi o contrastanti tra diverse parti del corpo normativo.

- Tavolo tecnico con la Soprintendenza

Nell'ambito dell'attività di coordinamento normativo e di verifica della coerenza complessiva della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione, un ruolo significativo è stato svolto dal confronto tecnico-istituzionale avviato con il Ministero della Cultura – Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Con nota prot. QI77342 del 7.04.2025, la Soprintendenza ha trasmesso al Dipartimento proprie valutazioni preliminari e osservazioni riferite alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169/2024, successivamente esaminate nell'ambito del tavolo tecnico attivato a seguito della richiesta di cui al prot. QI27520/2025.

In un'ottica di collaborazione istituzionale e di reciproco supporto tecnico, nel corso del confronto l'U.O. Piano Regolatore ha illustrato le finalità delle disposizioni adottate e il relativo inquadramento normativo, consentendo di circoscrivere progressivamente l'analisi alle disposizioni effettivamente riconducibili alle attribuzioni funzionali della Soprintendenza previste dalla disciplina di Piano e individuate attraverso apposita intesa tra Roma Capitale e Ministero della Cultura¹. In tale ambito, è stato altresì considerato il ruolo consultivo che le Norme Tecniche del vigente Piano riconoscono alla Soprintendenza con riferimento a specifici procedimenti, tra cui quelli riguardanti il sito UNESCO (artt. 19 e 20). L'attività di approfondimento svolta nell'ambito del tavolo tecnico ha contribuito a chiarire la portata applicativa di alcune disposizioni della variante parziale, senza modificare le competenze attribuite dalla normativa sovraordinata (D.Lgs42/2004), né introdurre innovazioni rispetto ai principi e all'assetto pianificatorio del vigente Piano Regolatore Generale approvato nel 2008.

¹ Protocollo d'intesa Prot. QI57701 del 08.09.2009

Pertanto, alla luce degli esiti del tavolo tecnico intercorso tra la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma e l' U.O. Piano Regolatore, risultanti dal prot. QF 13563/2026, e condivisi dalla Sovrintendenza Capitolina con nota prot. QF 14589/2026, finalizzati all'armonizzazione della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione, l'Ufficio ha predisposto specifiche osservazioni d'ufficio volte ad assicurare il coordinamento normativo, la coerenza applicativa e la piena efficacia del quadro regolamentare derivante dalla variante adottata, senza alterarne i contenuti sostanziali né incidere sulle scelte pianificatorie poste a fondamento del vigente Piano Regolatore Generale. Si precisa, inoltre, che alcuni commi sono stati interessati anche da osservazioni presentate da soggetti privati; le conseguenti modifiche hanno integrato senza, tuttavia incidere, sugli obiettivi perseguiti né sui principi interpretativi e applicativi condivisi nell'ambito del medesimo tavolo.

2. I TEMI E LE MODIFICHE PRINCIPALI: RASSEGNA SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Le osservazioni d'ufficio riconducibili alla *messa in coerenza* delle norme sono finalizzate a preservare l'organicità e la coerenza interna delle Norme Tecniche di Attuazione, assicurandone un'interpretazione uniforme e una corretta applicazione. In tale prospettiva, l'attività istruttoria ha riguardato il coordinamento delle disposizioni modificate, la risoluzione di eventuali criticità interpretative e applicative emerse nel corso del procedimento, l'adeguamento ai sopravvenuti riferimenti normativi e regolamentari, nonché l'introduzione di precisazioni e integrazioni di natura tecnico-redazionale.

Le osservazioni formulate possono essere ricondotte, in via generale, alle categorie di seguito illustrate.

- *Verifica delle connessioni interne*: ogni modifica o integrazione proposta è analizzata nel quadro complessivo delle NTA, in modo da verificarne la coerenza con l'insieme delle disposizioni vigenti. Questa analisi consente di individuare eventuali conflitti, sovrapposizioni o lacune normative, contribuendo a mantenere un impianto regolamentare ordinato, logicamente strutturato e internamente coerente [1a].
- *Allineamento con le osservazioni accolte/parzialmente accolte*: le disposizioni normative sono messe a confronto con le osservazioni presentate dai cittadini, dagli enti pubblici e dalle istituzioni competenti, al fine di assicurare che il loro recepimento avvenga in modo coordinato e non produca effetti incoerenti o disallineamenti rispetto ad altre parti delle NTA [1b].
- *Prevenzione di effetti distorsivi della norma*: interventi puntuali o modifiche isolate, se non adeguatamente coordinati, possono generare ambiguità applicative o effetti distorsivi. Le osservazioni d'ufficio consentono di armonizzare i testi normativi, assicurando coerenza complessiva e continuità interpretativa della disciplina urbanistica [1c].
- *Integrazione della norma e chiarimento dei principi generali* : Si tratta di modifiche finalizzate a rendere più chiara, organica e sistematica la disciplina normativa comunale, assicurandone la piena coerenza con la normativa sovraordinata. Tali integrazioni recepiscono l'evoluzione interpretativa e applicativa di alcune tipologie edilizie, con particolare riferimento alla Ristrutturazione edilizia (RE) e ai cambi di destinazione d'uso, al fine di garantire maggiore certezza giuridica, uniformità applicativa e coerenza complessiva del quadro regolamentare [1d].

Entrando nel merito:

Verifica delle connessioni interne [1a]

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 2° Parametri e classificazioni

Art. 6 comma 1 lett. a2): inserimento nel testo del riferimento al Regolamento comunale, oltre alla normativa nazionale.

Art. 6 comma 3 : inserimento nel testo del riferimento al Regolamento comunale, oltre alla normativa nazionale.

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 4° Criteri e modalità di perequazione

Art. 22 comma 5: inserimento nel testo del riferimento al Regolamento comunale, oltre alla normativa nazionale.

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 2° Città Storica

Art. 33, comma 3: Inserimento nel testo degli obiettivi specifici di cui alla lettera d) dell'elaborato G2 – Guida per la qualità degli interventi, al fine di garantire una maggiore chiarezza sugli obiettivi dell'intervento, senza ricorrere a rinvii; eliminazione della lett.b) in quanto le relative previsioni risultano già ricomprese nell'applicazione della normativa sovraordinata vigente.

Art.34, comma 4: Adeguamento del testo a quanto già previsto in materia di superficie di vendita negli altri tessuti caratterizzati da analoghe condizioni della Città storica, al fine di assicurare coerenza normativa e omogeneità applicativa rispetto alla nuova disposizione.

Art.37, comma 4: adeguamento del testo con quanto già stabilito in merito alla Superficie Utile Lorda (SUL) 1.000 mq di cui all' art.6 così come adottato, garantendo coerenza normativa e applicativa con le disposizioni vigenti.

Art.38, comma 4: adeguamento del testo con quanto già stabilito in merito alla Superficie Utile Lorda (SUL) 1.000 mq di cui all' art.6 così come adottato, garantendo coerenza normativa e applicativa con le disposizioni vigenti.

Art.39, comma 4: adeguamento del testo con quanto già stabilito in merito alla Superficie Utile Lorda (SUL) 1.000 mq di cui all'art.6 così come adottato, garantendo coerenza normativa e applicativa con le disposizioni vigenti.

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 3° Città consolidata

Art.49, comma 2: adeguamento del testo mediante inserimento del rinvio all'articolo delle disposizioni generali della norma di tessuto

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 4° Città da ristrutturare

Art.52, comma 4, lett.a): adeguamento del testo al fine di rendere la disposizione pienamente operativa e applicabile.

Art.52, comma 11bis: eliminazione del dato temporale relativo alla data di adozione della variante, al fine di rendere la disposizione pienamente operativa e applicabile.

Art.55, comma 7: adeguamento del testo con l'art.21, comma 5, lett.a)

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 5° Città della trasformazione

Art.57, comma 7: si elimina l'indicazione della modalità d'intervento in quanto già disciplinata, sia sotto il profilo degli incentivi sia delle modalità applicative dall'art. 21, comma 5, lett.a);

Art.60, comma 6: si elimina l'indicazione della modalità d'intervento in quanto già disciplinata, sia sotto il profilo degli incentivi sia delle modalità applicative dall'art. 21, comma 5, lett.a);

Titolo IV - Sistema dei Servizi e dell'infrastrutture e degli impianti - Capo 2° Servizi pubblici

Art.83, comma 7: adeguamento del testo a seguito dell'approvazione del *Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi*, di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 50 del 5.3.2026.

Art.84, comma 3: si elimina l'indicazione della modalità d'intervento in quanto già disciplinata, sia sotto il profilo degli incentivi sia delle modalità applicative, dall'art. 21 comma 5 lett.a);

Art.85, comma 2bis: al fine di garantire la coerenza della disciplina vigente con gli obiettivi del Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA), si procede al necessario adeguamento del testo normativo. Tale revisione si pone quale conseguenza dell'iter di approvazione di cui alla proposta di deliberazione prot. RC/11023/2026 (Decisione di Giunta n. 42 del 7.05.2026).

Titolo IV - Sistema dei Servizi e dell'infrastrutture e degli impianti - Capo 3° Servizi privati e verde privato attrezzato

Art.86, comma 2: si elimina l'indicazione della modalità d'intervento in quanto già disciplinata, sia sotto il profilo degli incentivi sia delle modalità applicative, dall'art. 21, comma, 5 lett.a).

Allineamento con le osservazioni accolte/parzialmente accolte [1b]

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 2° Parametri e classificazioni

Art. 4 comma 1 lett. j): La riformulazione è finalizzata a garantire maggiore certezza applicativa, mediante la soppressione del riferimento al requisito "aventi carattere di uso esclusivo" e l'introduzione del vincolo permanente di asservimento, al fine di assicurarne la stabile

destinazione funzionale, in coerenza con l'osservazione accolta n. 381/2, per le strutture pressostatiche, tensostatiche e tendostrutture connesse all'attività sportiva, le quali non concorrono al computo della SUL.

Titolo II – Sistema insediativo - Capo 3° Città Consolidata

Art.45 comma 6: si adegua il testo al fine di uniformare il dispositivo normativo a quanto accolto con l'osservazione n.281/18

Titolo IV - Sistema dei Servizi e dell'infrastrutture e degli impianti - Capo 3° Servizi privati e verde privato attrezzato

Art.87 comma 2: il testo chiarisce che gli spazi strettamente connessi all'attività sportiva esclusi dal calcolo della SUL sono soggetti a vincolo permanente di asservimento

Prevenzione di effetti distorsivi della norma [1c]

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Art.16, comma 3: si chiarisce il rapporto tra la disciplina del PRG e i criteri qualitativi degli interventi con riguardo ai valori storico-architettonici della Carta per la Qualità. La norma specifica che gli elementi censiti continuano ad essere disciplinati dalla componente urbanistica nella quale ricadono (cfr. Oss. 320/5)

Art.16, comma 10: la nuova formulazione del comma configura un sistema differenziato di acquisizione del parere della Sovrintendenza Capitolina. Essa distingue tra un parere ordinario da esprimersi entro sessanta giorni e nei limiti stabiliti dal comma 3, e un parere a formazione collegiale, richiesto per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove ammessi. In quest'ultimo caso, il procedimento si caratterizza per l'intervento di un'apposita commissione composta da rappresentanti della U.O. Piano Regolatore e della Sovrintendenza Capitolina. La previsione introduce, pertanto, una modulazione delle garanzie procedurali in funzione della diversa incidenza degli interventi sul territorio, con una corrispondente graduazione dell'intensità del controllo pubblico.

Art.12, comma 2 lett.b): esplicitazione degli interventi che prevedono l'atto convenzionale.

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 4° Criteri e modalità di perequazione

Art.21, comma 5 ultimo capoverso: il testo introduce alcune precisazioni finalizzate a definire in modo più puntuale le modalità applicative della disciplina incentivante, prevedendo, nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio esistente, la possibilità di cumulo tra specifiche misure premiali nei limiti e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente, al fine di garantirne una corretta ed uniforme applicazione.

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 2° Città Storica

Art.24, comma 6: la disposizione è stata riformulata al fine di definire la modalità operativa con cui l'Amministrazione procede alla verifica dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, con conseguente revisione della disciplina relativa all'espressione del parere del Comitato (COQUE) competente nell'ambito della medesima procedura di verifica.

Art.24, comma 7: la revisione del testo si rende necessaria al fine di chiarire quanto previsto dal comma 6.

Art.24, comma 9: revisione del testo al fine di chiarire la procedura di verifica dell'interesse di cui ai commi 6 e 7, garantendo una più puntuale definizione delle modalità applicative e dei relativi passaggi istruttori.

Art.25, comma 9: la riformulazione del testo è finalizzata a garantire l'uniformità del dispositivo normativo e il suo allineamento alla disciplina sovraordinata, con particolare riferimento agli

interventi di demolizione e ricostruzione riconducibili alle categorie della ristrutturazione edilizia (RE) e della nuova costruzione (NC) ai fini della modalità di attuazione diretta ovvero indiretta.

Art.29, comma 2: revisione del testo necessaria al fine di uniformare il dispositivo normativo alla disciplina sovraordinata, con particolare riferimento alla categoria della ristrutturazione edilizia (RE), già ricondotta alla precedente categoria AMP (2008), nell'ambito della quale è previsto un incremento del Vft pari al 10%.

Art.31, comma 2: revisione del testo necessaria al fine di uniformare il dispositivo normativo alla disciplina sovraordinata, con particolare riferimento alla categoria della ristrutturazione edilizia (RE), già ricondotta alla precedente categoria AMP (2008), nell'ambito della quale è previsto un incremento del Vft pari al 10%.

Art.32, comma 2: revisione del testo necessaria al fine di uniformare il dispositivo normativo alla disciplina sovraordinata, con particolare riferimento alla categoria della ristrutturazione edilizia (RE), già ricondotta alla precedente categoria AMP (2008), nell'ambito della quale è previsto un incremento del Vft pari al 10%.

Art.33, comma 2: revisione del testo si rende necessaria al fine di uniformare il dispositivo normativo alla disciplina sovraordinata, con particolare riferimento alla categoria della ristrutturazione edilizia (RE), già ricondotta alla precedente categoria AMP (2008), nell'ambito della quale è previsto un incremento del Vft pari al 10%.

Art.33, comma 3: la cancellazione del lett.b) con riferimento alla NC è motivata rispetto della normativa sovraordinata, come meglio illustrato anche nella relazione sulle categorie di intervento, con particolare riferimento alla L. 1150/1942 2 dal D.I. 1444/1968.

Art.34, comma 2: revisione del testo al fine di uniformare, nel dispositivo normativo, la categoria della Ristrutturazione Edilizia (RE) alla norma sovraordinata.

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 3° Città consolidata

Art.45, comma 7bis: revisione del testo finalizzata a chiarire le modalità di applicazione degli incentivi previsti dall'art. 21.

Art.46, comma 3: revisione del testo, resa necessaria per garantire una formulazione più chiara, con riferimento alla norma generale del tessuto, nonché al fine di uniformare, nel dispositivo normativo, la categoria della Ristrutturazione Edilizia (RE). La modifica è, inoltre, finalizzata a chiarire le modalità di applicazione degli incentivi previsti dall'art. 21.

Art.47, comma 3: revisione del testo, resa necessaria per garantire una formulazione più chiara, con riferimento alla norma generale del tessuto, nonché al fine di uniformare, nel dispositivo normativo, la categoria della Ristrutturazione Edilizia (RE). La modifica è, inoltre, finalizzata a chiarire le modalità di applicazione degli incentivi previsti dall'art. 21.

Art.48, comma 3: revisione del testo, resa necessaria per garantire una formulazione più chiara, con riferimento alla norma generale del tessuto, nonché al fine di uniformare, nel dispositivo normativo, la categoria della Ristrutturazione Edilizia (RE). La modifica è, inoltre, finalizzata a chiarire le modalità di applicazione degli incentivi previsti dall'art. 21.

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 4° Città da ristrutturare

Art.52, comma 11bis : revisione del testo, resa necessaria per chiarire il cumulo degli incentivi per le finalità di cui all'art.21

Art.55, comma 7 : revisione del testo, resa necessaria per reinserire il cumulo degli incentivi per le finalità di cui all'art.21

Integrazione della norma e chiarimento dei principi generali [1d]

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 2° Parametri e classificazioni

Art. 6 comma 2: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione

comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Titolo I- Disposizioni generali - Capo 4° Criteri e modalità di perequazione

Art.21, comma 5 e lett.a): la modalità attuativa viene definita al fine di uniformare il testo alle previsioni vigenti per le altre categorie di intervento e di chiarire la categoria della Ristrutturazione Edilizia (RE), comprendendo anche gli interventi che comportano la sostituzione di uno o più edifici. In questo modo si garantisce coerenza terminologica e procedurale nell'applicazione delle disposizioni, assicurando piena conformità alla normativa sovraordinata aggiornata, anche attraverso la specificazione, oltre alla SUL del parametro della Vft. La riscrittura della lett. a) è finalizzata a chiarire la disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione, con particolare riferimento alla loro riconducibilità alle categorie della ristrutturazione edilizia (RE) e della nuova costruzione (NC). La disposizione precisa altresì che rientrano nell'ambito applicativo anche gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti la sostituzione di uno o più edifici, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Tale riformulazione consente di garantire una puntuale individuazione della corretta categoria di intervento edilizio, assicurando la piena coerenza tra le previsioni del Piano e la normativa sovraordinata statale e regionale.

Art.21, comma 5 lett.b): il testo viene aggiornato per garantire che l'applicazione delle disposizioni sia pienamente coerente con la normativa sovraordinata (nazionale e regionale), allineando le modalità attuative (dirette ovvero indirette) alle previsioni vigenti.

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 2° Città Storica

Art. 25 comma 14: : la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art. 26 comma 4: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art. 27 comma 4: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art. 28 comma 4: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art. 29 comma 4: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art.30 comma 4: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art.36 comma 13: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art.37 comma 4: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art.38 comma 4: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art.39 comma 4: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Art.45 comma 5: la revisione normativa recepisce quanto introdotto all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024, che amplia le possibilità di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, confermando la competenza della pianificazione comunale nella definizione delle relative condizioni applicative in relazione ai diversi contesti territoriali.

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 3° Città consolidata

Art.45, comma 4: Il testo chiarisce che, in conformità alla normativa sovraordinata, gli interventi di demolizione e ricostruzione non conformi o eccedenti le norme di Tessuto sono subordinati a strumento di attuazione indiretta, per garantire un più approfondito livello di valutazione degli impatti urbanistici.

2. Correzioni formali, errori materiali e miglioramento redazionale

Un ulteriore ambito di intervento della manovra relativa alle osservazioni d'ufficio riguarda la correzione di errori materiali, refusi, imprecisioni ortografiche e sintattiche, nonché il miglioramento complessivo della qualità redazionale del testo normativo adottato.

Durante l'istruttoria, si è rilevato che il trasferimento del testo dalle versioni di adozione in formato editabile (Word) al formato di pubblicazione (PDF) ha talvolta causato la perdita involontaria di singole parole o caratteri. Un esempio emblematico è costituito dalla soppressione di lettere accentate (come la "è"), con conseguente alterazione della struttura sintattica di alcuni periodi e possibile compromissione della chiarezza normativa.

L'analisi tecnica ha inoltre evidenziato specifiche criticità di natura formale e terminologica nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). In particolare, sono state riscontrate:

- *Miglioramento redazionale del testo*: l'intervento ha lo scopo di chiarire il rapporto tra la norma generale e le sue applicazioni pratiche, rendendolo più esplicito e prevenendo possibili ambiguità interpretative [2a].
- *Errori materiali, refusi e imprecisioni lessicali*, con possibili effetti negativi sulla precisione e chiarezza del dettato normativo. Ad esempio, si riscontrano tratti di testo omessi in adozione o refusi nei riferimenti territoriali, non aggiornati alla nuova articolazione dei Municipi stabilita dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013, che ha ridotto il numero dei Municipi da diciannove a quindici. In particolare, si segnalano riferimenti obsoleti al Municipio I (che ha assorbito l'ex XVII) e citazioni erranee riguardanti i parcheggi pertinenziali, oltre a variazioni di lettere o errori di allineamento nel testo [2b].
- *Formulazioni complesse o poco chiare* che possono dare luogo a interpretazioni difformi in fase applicativa. Le correzioni apportate mirano a garantire uniformità terminologica, chiarezza espositiva e miglior leggibilità complessiva del testo, senza introdurre modifiche sostanziali alla disciplina vigente. Tali interventi di affinamento formale contribuiscono in modo significativo a rafforzare la certezza del diritto, riducendo il rischio di interpretazioni divergenti e facilitando l'applicazione uniforme delle norme da parte degli operatori e dei cittadini [2c].

Entrando nel merito:

Miglioramento redazionale del testo [2a]

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 2° Città Storica

Art.26, comma 2 lett. b): inserimento delle parole "*che prevede*" per una più chiara formulazione del testo.

Art.27, comma 2 lett. b): inserimento delle parole "*che prevede*" per una più chiara formulazione del testo.

Art.28, comma 2 lett. c): inserimento delle parole "*che prevede*" per una più chiara formulazione del testo.

Art.29, comma 2 lett. b) e d): inserimento delle parole "*ivi compreso*" per una più chiara formulazione del testo.

Art.30, comma 2 lett. b): inserimento delle parole "*ivi compreso*" per una più chiara formulazione del testo.

Art.31, comma 2 lett. b) e d): inserimento delle parole "*ivi compreso*" per una più chiara formulazione del testo.

Art.32, comma 2 lett. b) e d): inserimento delle parole "*ivi compreso*" per una più chiara formulazione del testo.

Art.33, comma 2 lett. b) e d): inserimento delle parole "*ivi compreso*" per una più chiara formulazione del testo.

Art.34, comma 2 lett. b) e d): inserimento delle parole "*ivi compreso*" per una più chiara formulazione del testo.

Art.35, comma 2 lett. b): inserimento delle parole “che prevede” per una più chiara formulazione del testo.

Art.37, comma 2 lett. b): inserimento delle parole “che prevede” per una più chiara formulazione del testo.

Art.38, comma 2 lett. c): inserimento delle parole “che prevede” per una più chiara formulazione del testo.

Art.40, comma 2 lett. c): inserimento delle parole “che prevede” per una più chiara formulazione del testo.

Art.42, comma 5 lett. b): inserimento delle parole “che prevede” per una più chiara formulazione del testo.

Errori materiali, refusi e imprecisioni lessicali [2b]

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano

Art.2, comma5: aggiornamento dell'elenco degli elaborati indicativi mediante correzione dei relativi codici (11 a I9) e reinserimento degli elaborati descrittivi erroneamente omessi per mero errore materiale.

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 2° Parametri e classificazioni

Art.6, comma 5: inserimento delle lettere accentate “è”

Art.8, comma 6: inserimento della lettera accentata “è”

Art.9 comma 1: eliminazione della preposizione “dalla”

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 3° Modalità strumenti di attuazione del Piano

Art.14, comma 8: inserimento della lettera accentata “è”

Art.16, comma 9: inserimento della lettera “e” al posto della “a” nella parola tutelate

Titolo I - Disposizioni generali - Capo 4° Criteri e modalità di perequazione

Art.22, comma 5: inserimento della lettera accentata “è”

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 2° Città Storica

Art.25, comma 9: chiarimento sul riferimento territoriale (Municipio)

Art.25, comma 14: reintroduzione della destinazione d'uso “parcheggi non pertinenziali”, la cui previsione risulta omessa per mera dimenticanza nel testo adottato.

Art.25, comma 15: reintroduzione della funzione “extra-alberghiere”, la cui previsione risulta omessa per mera dimenticanza nel testo adottato.

Art.26, comma 3: inserimento della lettera accentata “è” nella lettera a) e b)

Art.27, comma 3: inserimento della lettera accentata “è” nella lettera a) e b)

Art.28, comma 3: inserimento della lettera accentata “è” nella lettera a)

Art.29, comma 3: inserimento della lettera accentata “è” nella lettera a)

Art.29, comma 3: correzione delle lettere in elenco nella lett.b)

Art.29, comma 4 lett. d) ed e): reintroduzione della destinazione d'uso “parcheggi non pertinenziali”, con le relative prescrizioni, la cui previsione risulta omessa per mera dimenticanza nel testo adottato e riformulazione del testo con riferimento al Municipio erroneamente omissso.

Art.30, comma 3: inserimento della lettera accentata “è” nella lettera b)

Art.31, comma 2: correzione delle lettere in elenco “d)” e “e)” con “c)” e “d)”

Art.31, comma 3: inserimento della lettera accentata “è” nella lett.a) e correzione della lettera “e” con “d” nella lett.b)

Art.31, comma 4: chiarimento sul riferimento territoriale

Art.32, comma 4: chiarimento sul riferimento territoriale

Art.34, comma 3: riformulazione del testo per chiarire che, ai fini delle presenti disposizioni, la Ristrutturazione edilizia (RE) include anche gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Art.34, comma 4: riformulazione al fine di fornire un chiarimento esplicito in merito al riferimento territoriale e di garantire una maggiore chiarezza linguistica della disposizione, con particolare riguardo alla disciplina dell'esclusione Rurale avendo ammesso il commerciale fino a 1.000 mq.

Art.36, comma 9: soppressione del periodo in quanto inserito erroneamente in una lettera diversa, al fine di ripristinare il corretto allineamento del testo alle lettere b); c) e reintroduzione del riferimento "*come definiti dall'art.9*" e "*aumento di SUL superiore al 15%*" che risulta omesso per mera dimenticanza nel testo adottato, infine, la disposizione chiarisce le modalità attuative degli interventi, distinguendo tra attuazione diretta e attuazione indiretta, in coerenza con quanto previsto dalla disciplina sovraordinata di riferimento (lett.b).

Art.36, comma 13: introduzione della prescrizione d'uso "parcheggi non pertinenziali", la cui previsione risulta omessa per mera dimenticanza nel testo adottato.

Art.40, comma 3: inserimento della lettera accentata "è"

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 3° Città Consolidata

Art.45, comma 3: reintroduzione del riferimento "*come definiti dall'art.9*" che risulta omesso per mera dimenticanza nel testo adottato.

Art.46, comma 5: reintroduzione della prescrizione d'uso "parcheggi non pertinenziali", la cui previsione risulta omessa per mera dimenticanza nel testo adottato.

Art.47, comma 4: reintroduzione della prescrizione d'uso "parcheggi non pertinenziali", la cui previsione risulta omessa per mera dimenticanza nel testo adottato.

Art.48, comma 4: reintroduzione della prescrizione d'uso "parcheggi non pertinenziali", la cui previsione risulta omessa per mera dimenticanza nel testo adottato.

Titolo II Sistema Insediativo - Capo 4° Città da ristrutturare

Art.55, comma 2: inserimento della lettera accentata "è"

Titolo IV Sistema dei Servizi e dell'infrastrutture e degli impianti - Capo 3° Servizi e verde privato attrezzato

Art.86, comma 2: inserimento della lettera accentata "è"

Art.87, comma 5: sostituzione della parola "temi" con la parola "tempi" scritta erroneamente

Art.87, comma 8: inserimento della lettera accentata "è"

Titolo IV Sistema dei Servizi e dell'infrastrutture e degli impianti - Capo 5° Infrastrutture tecnologiche

Art.102, comma 3: inserimento delle parole "sono ammessi"

Art.102, comma 5: inserimento della lettera accentata "è"

Formulazioni complesse o poco chiare [2c]

Titolo II - Sistema Insediativo - Capo 5° Città della trasformazione

Art.62, comma 5: nell'ambito della procedura di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Programmi urbanistici, con particolare riferimento alle c.d. compensazioni, viene chiarito che, qualora i soggetti proponenti (compensandi) decidano di uscire (recedere) dal Programma, essi, oltre alla decurtazione della SUL, sono tenuti a rispettare gli obblighi relativi alla cessione delle aree di partenza e può procedere per la riallocazione della SUL solo tramite iniziative private.

3. Tavolo Tecnico Soprintendenza

Come già evidenziato in premessa, nell'ambito del tavolo tecnico istituito tra Roma Capitale e la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma sono state esaminate le indicazioni e le osservazioni formulate dall'Amministrazione statale in relazione alla variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione. Le osservazioni d'ufficio di seguito illustrate recepiscono gli esiti di tale confronto nei limiti delle attribuzioni funzionali che il vigente Piano Regolatore Generale riconosce alla Soprintendenza, dando attuazione alle istanze di tutela architettonica, paesaggistica e archeologica emerse nel corso dell'istruttoria tecnica, con particolare riferimento agli articoli 9, 24, commi 19 e 20, e 26 delle NTA.

In tale contesto, si dà atto del percorso di approfondimento e collaborazione istituzionale sviluppatosi tra Roma Capitale e la Soprintendenza, finalizzato ad armonizzare il contenuto della variante normativa con le esigenze di tutela del patrimonio storico, archeologico, architettonico e paesaggistico. Tale attività assume particolare rilevanza in considerazione della peculiare realtà di Roma, città connotata da un elevato livello di stratificazione storica e dalla presenza diffusa di beni culturali e paesaggistici di straordinario valore, la cui salvaguardia costituisce un interesse pubblico primario. Pertanto, il recepimento delle istanze ritenute coerenti con il quadro pianificatorio vigente e l'introduzione di integrazioni normative condivise rappresentano l'esito di un processo volto a garantire un equilibrato temperamento tra le esigenze di trasformazione e sviluppo del territorio e la tutela dell'identità storica e culturale della città.

Nel corso del confronto sono stati affrontati temi connessi alla conservazione e la valorizzazione dell'identità storica della città, tra cui la tutela delle sale cinematografiche storiche, la salvaguardia delle architetture del Novecento inserite nella Carta per la Qualità, la disciplina degli interventi riguardanti i beni archeologici e le modalità di svolgimento delle indagini archeologiche preventive. Particolare attenzione è stata altresì dedicata alla tutela delle visuali e dei valori paesaggistici, agli interventi ricadenti nel sito UNESCO e alla disciplina degli edifici dismessi o degradati, per i quali il termine necessario alla classificazione viene esteso da tre a cinque anni, al fine di consentire valutazioni più approfondite in ordine agli eventuali valori storico-testimoniali presenti.

Uno degli obiettivi perseguiti nel corso dell'attività istruttoria è stato, inoltre, quello di chiarire e razionalizzare il sistema delle competenze amministrative nell'ambito dei procedimenti urbanistici e edilizi, evitando sovrapposizioni interpretative e assicurando maggiore certezza procedimentale. A tal fine, vengono meglio precisati i rispettivi ambiti di attribuzione del Comitato per la Qualità Urbana e Edilizia (Co.Q.U.E.), della Sovrintendenza Capitolina e della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma, con particolare riferimento all'espressione dei pareri sugli interventi ricadenti nella Città Storica. Tale specificazione è finalizzata a garantire un più efficace coordinamento tra le amministrazioni coinvolte e una più chiara individuazione delle responsabilità istruttorie e decisionali, assicurando al contempo la coerenza degli interventi con i valori storici, architettonici, archeologici e paesaggistici del contesto urbano.

Ulteriore esito del confronto ha riguardato il tema della salvaguardia dell'equilibrio funzionale e commerciale della Città Storica. In particolare, con riferimento al *Tessuto medievale_T1*, è stata recepita l'istanza formulata dalla Soprintendenza di ridurre a 500 mq sia la soglia massima per l'accorpamento delle attività commerciali sia la superficie massima consentita per le destinazioni commerciali. La modifica apportata all'articolo 26 del testo adottato è finalizzata a preservare la vocazione tradizionale della Città Storica, a tutelare il commercio di prossimità e la struttura minuta del tessuto urbano consolidato, limitando la formazione di medie superfici commerciali suscettibili di alterare le caratteristiche storiche, sociali e funzionali dei luoghi e contribuendo alla conservazione dell'identità urbana e del paesaggio storico della città.

Entrando nel merito:

Capo 2. Parametri e classificazioni

Art.6, comma 3bis): si inserisce la precisazione relativa al rilascio del parere ai sensi dell'art.16 per gli immobili censiti in Carta per la Qualità (cfr. Oss.346/1).

Art.9, comma 8bis: riscrittura e contestuale spostamento del comma già presente nell'art. 16, al fine di estenderne l'ambito applicativo a tutti gli interventi incidenti sul sottosuolo, e non esclusivamente a quelli afferenti alla Carta per la Qualità. La finalità è che gli interventi che

comportano modificazioni del sottosuolo sono subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, che può disporre l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ovvero attività di sorveglianza in corso d'opera, a cura e spese del soggetto attuatore. In caso di rinvenimenti archeologici si applicano le disposizioni normative al D.Lgs. 42/2004.

Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Art.13 comma11 lett.a): si modifica il termine “prediligere” con “valutare” finalizzata all'analisi comparativa e neutra degli elementi al fine di comprenderne caratteristiche e criticità.

Art.16, comma 2: viene reintrodotta la disposizione già prevista dal comma 2 delle NTA vigenti, in considerazione della complessità dei dati e della pluralità delle fonti informative che concorrono alla definizione della Carta per la Qualità (cfr. Oss.320/4-344/19.346/4-496/9-456/10-421/10).

Art.16, comma 5 lett. b): viene reintrodotta la disposizione già prevista dal comma 5, lettera c), delle NTA vigenti (cfr. Oss.344/18-346/4).

Art.16, comma 6: viene inserita la parola “conservazione” e si specifica la competenza tra la Soprintendenza statale e la Sovrintendenza capitolina per la redazione dei Progetti di sistemazione per alcuni beni censiti in Carta per la qualità. Nella nuova formulazione è stata introdotta la parola “conservazione” ed è stata meglio definita la ripartizione delle competenze tra la Soprintendenza statale e la Sovrintendenza capitolina in merito alla redazione dei Progetti di sistemazione relativi ad alcuni beni censiti nella Carta per la Qualità. Si evidenzia, inoltre, che il medesimo comma è stato oggetto dell'osservazione n. 286, che ha comportato la soppressione dell'inciso “esteso all'intero contesto individuato dal citato elaborato G1”. Tale modifica non incide sugli aspetti oggetto di approfondimento da parte del tavolo di lavoro con la Soprintendenza.

Art.16, comma 9: viene esplicitata la ripartizione delle competenze per il rilascio dei pareri tra Soprintendenze statali, Regione o Enti subdelegati e Sovrintendenza Capitolina, prevedendo l'obbligo di rilascio del parere qualora il bene risulti solo parzialmente tutelato dalla normativa vigente e censito nella Carta per la Qualità (cfr. Oss.320/8).

Art.21bis, comma 1: si amplia la data entro la quale considerare abbandonati e/o degradati gli edifici dismessi da 3 a 5 anni

Sistema insediativo

Capo 2° Città storica

Art.24, comma 19: si riscrive ultimo capoverso con maggiore specifiche degli interventi oggetto di parere consultivo da parte della Soprintendenza statale.

Art.24, comma 20: si riscrive ultimo capoverso con maggiore specifiche degli interventi oggetto di parere consultivo da parte della Soprintendenza statale.

Art.26, comma 3, lett. b): modifica introdotta sulla riduzione della superficie di vendita della funzione commerciale nell'ambito delle disposizioni di tutela del Tessuto T1, riconosciuto quale ambito a più elevato livello di protezione, da salvaguardare in ragione del suo rilevante valore storico, urbanistico e identitario quale componente qualificante del patrimonio urbano.

Art.26, comma 4, lett.a): modifica introdotta sulla riduzione della superficie di vendita della funzione commerciale nell'ambito delle disposizioni di tutela del Tessuto T1, riconosciuto quale ambito a più elevato livello di protezione, da salvaguardare in ragione del suo rilevante valore storico, urbanistico e identitario quale componente qualificante del patrimonio urbano.