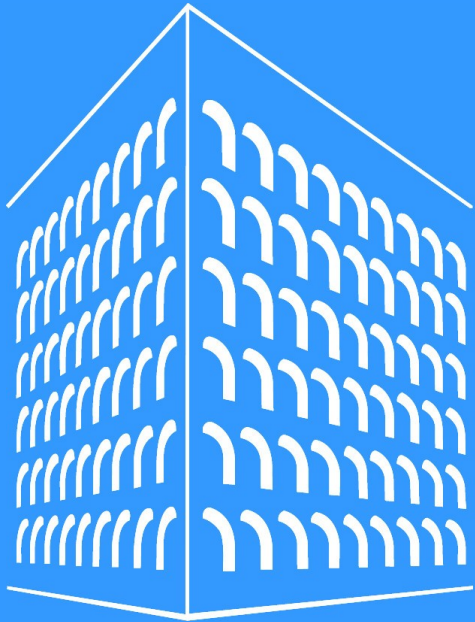




Ordine degli Ingegneri
della Provincia
di Roma

Ciclo di Seminari sull'urbanistica di base

Arch. Marco Campagna

29 apr – conformità urbanistica e lettura del PRG romano

07 mag – vincoli, in generale ed in particolare su Roma

22 mag – interventi edilizi ed istanze correlate – sanatorie – onerosità

28 mag – focus sul PRG romano

Ciclo di Seminari Urbanistica di base: presentazione seminari

Obiettivi: rispolvero del quadro normativo generale riguardo all'edilizia ed all'urbanistica, per saper gestire le istanze edilizie alla luce anche delle ultime novità legislative.

Seminario 1: conformità urbanistica

- Saper analizzare la conformità di un immobile, ed effettuare le relative ricerche documentali, compreso il saper leggere PRG e regolamenti vari e conoscere la storia evolutiva dei titoli edilizi;

Seminario 2: vincoli

- Tipologie di vincoli, strumenti, procedure autorizzative. DPR 31/17. vincolo UESCO del centro storico di Roma

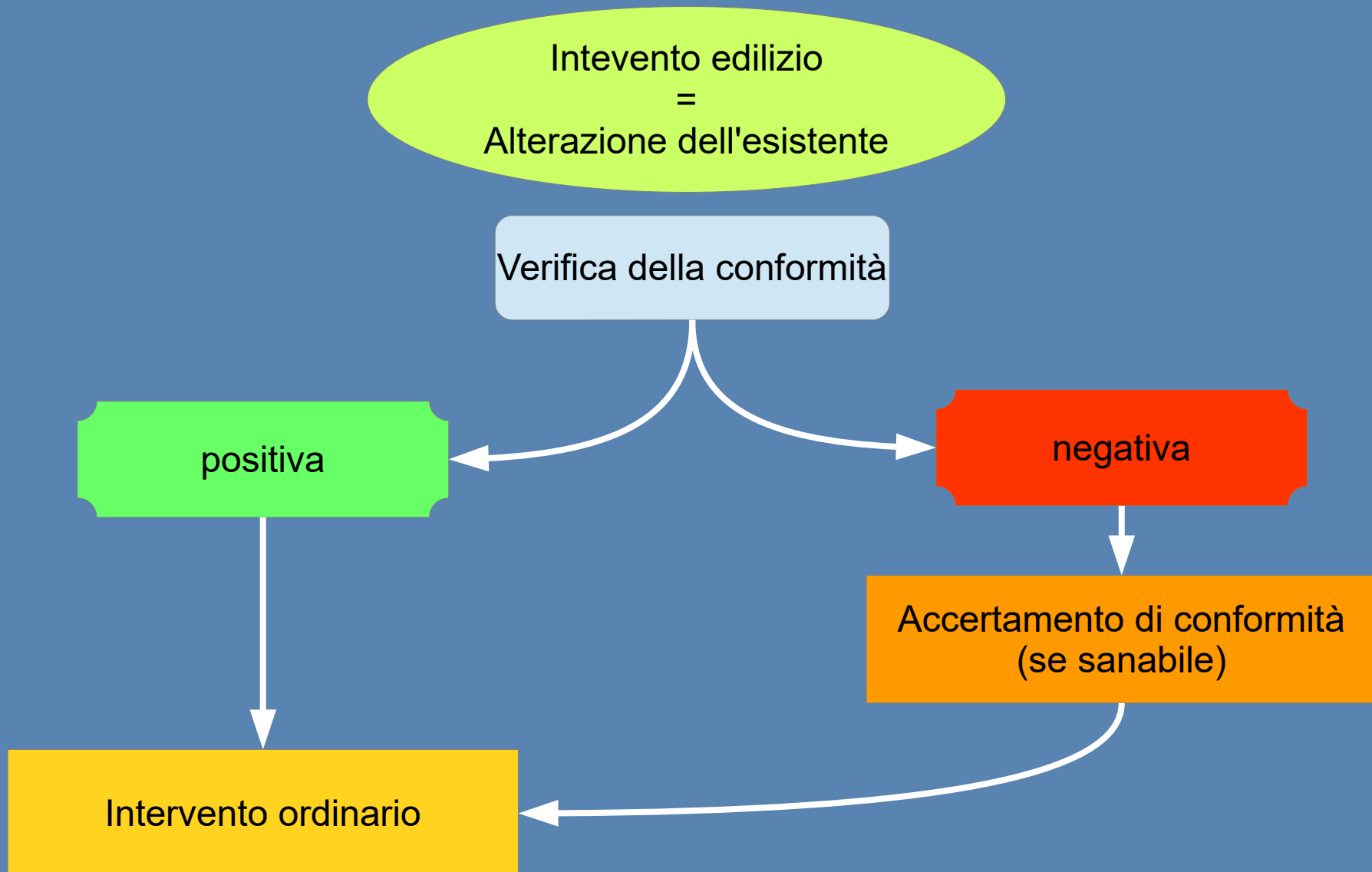
Seminario 3: procedure edilizie

- Attività libera/CILA/SCIA/SCIA alternativa/PdC. Onerosità dei titoli edilizi. Mutamenti d'uso.

Seminario 4: focus sul PRG romano

- Storia dei PRG romani, panoramica, dettagli e risvolti pratici del PRG vigente approvato nel 2008

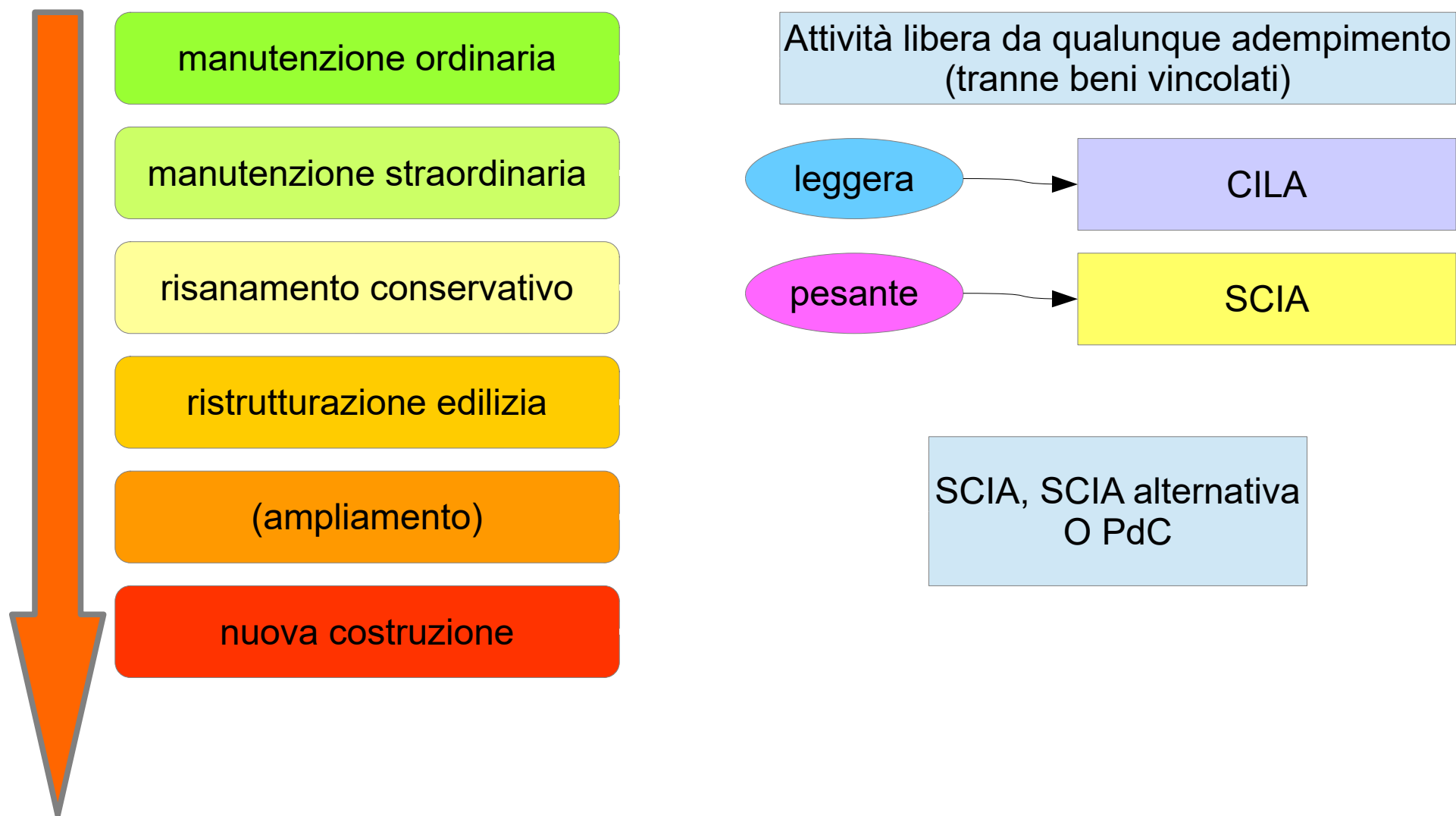
Interventi edilizi



classificazione interventi edilizi



classificazione interventi edilizi



Ripasso interventi edilizi

Manutenzione
Ordinaria

Opere generalmente di rifinitura che non modificano le coloriture esterne degli edifici o le finiture esterne; tinteggiature interne, rifacimento pavimenti, rifacimento impianti.

Glossario dell'edilizia libera

Manutenzione
Straordinaria

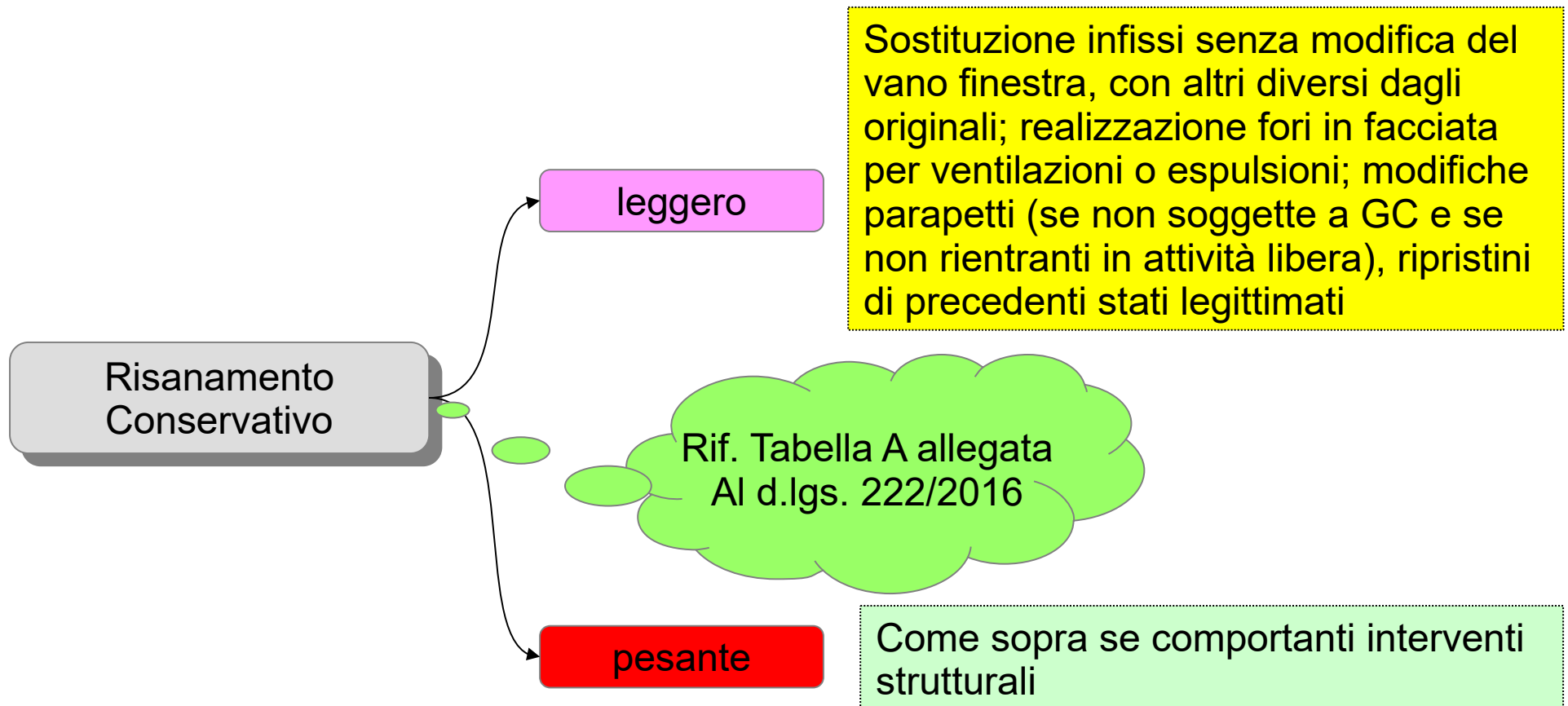
leggera

Diversa distribuzione spazi interni
Mutamenti d'uso non rilevanti

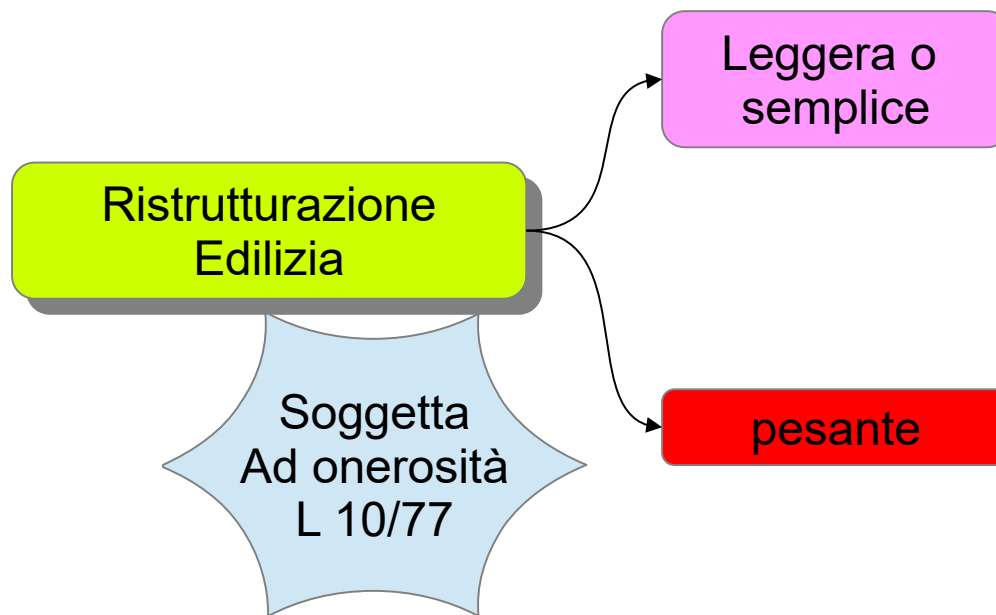
pesante

Consolidamenti strutturali o rifacimenti che non alterano la sagoma, il volume, le quote di imposta dei solai. Nuove aperture su muratura portante. Interventi locali.

Ripasso interventi edilizi



Ripasso interventi edilizi



Può contemplare interventi strutturali. Demolizione e ricostruzione (non integrale) senza variazione di volume, ma con variazione di sagoma. Rifacimento solaio con diversa quota d'imposta. Ricostruzione di edificio demolito anche anni prima: in questo caso il vincolo è anche alla sagoma. Mutamenti d'uso rilevanti fuori da ZTO A

Demolizioni e ricostruzioni anche con variazione del volume; variazione di prospetto; mutamenti d'uso rilevanti in ZTO A

Decreto semplificazioni 2020
DL 76/2020 convertito con L. 120/2020

Introduce modifiche alla definizione di
ristrutturazione edilizia

Modifica delle definizioni di
demolizione e ricostruzione

Modifica delle definizioni di
Variazione prospetti

Modifiche alla definizione di demoricostruzione

Art. 2 bis c. 1 ter DPR 380/01

Distanze derogate per dem-ric
Ampliamento ammesso fuori sagoma
Ma nel rispetto delle distanze
Zone A dem-ric *sempre* con prog. Rec.

Importante verificare
La **legittimità**
Delle distanze

Attenzione allo sviluppo
delle zone A e di quelle "ulteriori"

Art. 3 c. 1 lett d) DPR 380/01

dem+ric rientra in RE anche con:
Diversa sagoma + prospetti +
Sedime + caratteristiche planiv.

Immobili vincolati
e zone A:



Per rientrare in RE deve rispettare:
Sagoma + prospetti + sedime
E NO aumento volume

Modifiche alla definizione di demoricostruzione

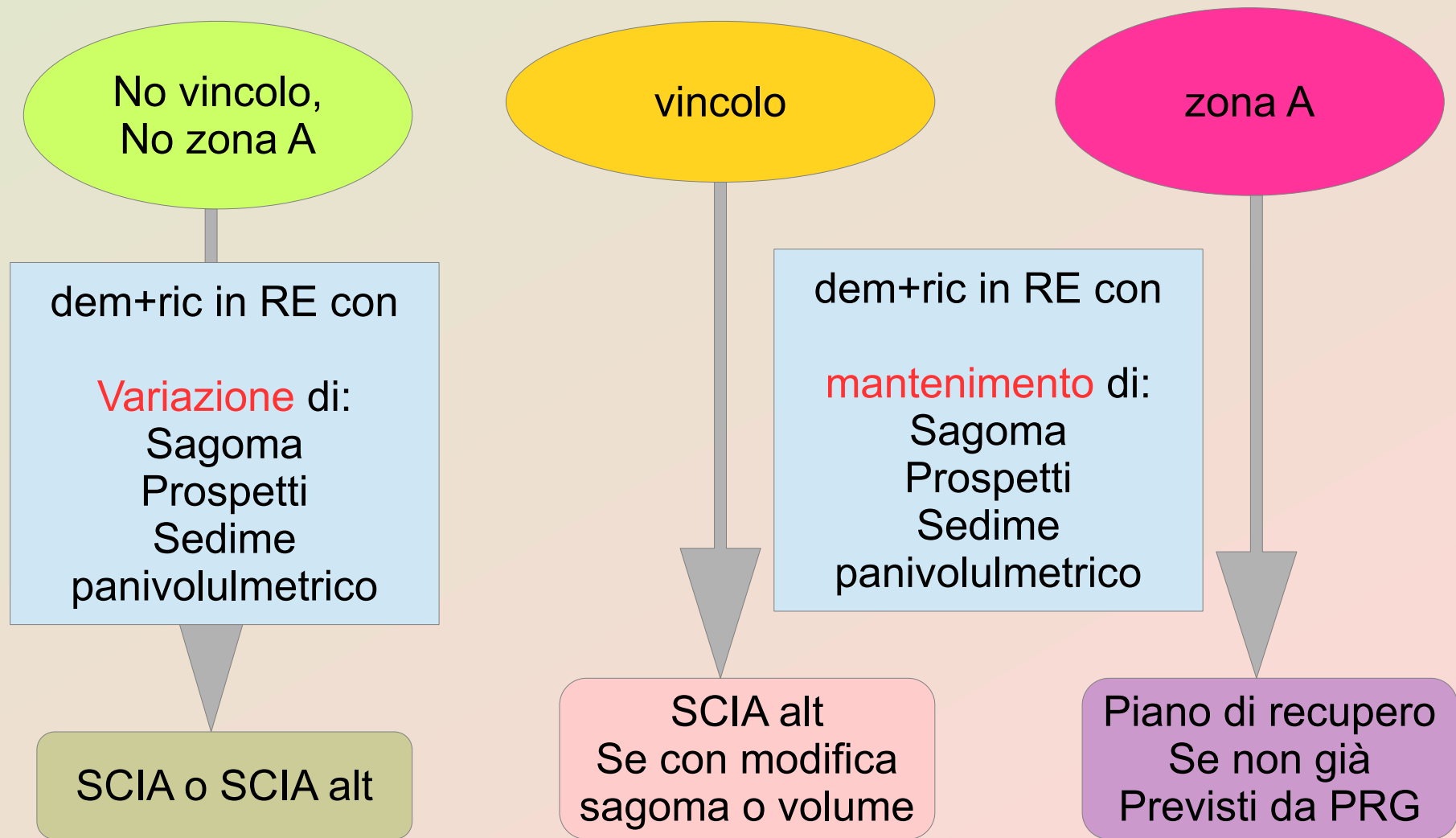


tavola sinottica dem-ric	no zona A No vincolo	zona A + “ambiti”	vincolo
Dem-ric fedele	RE leggera	piano rec.*	RE leggera
Dem-ric con ampliamento o generica dem-ric infedele	RE pesante	piano rec.*	NC (SCIA alt.)

Intreccio normativo da cui deriva la tabella qui sopra:

Art. 2 bis c. 1 bis: dem-ric in zona A sempre piano di recupero;

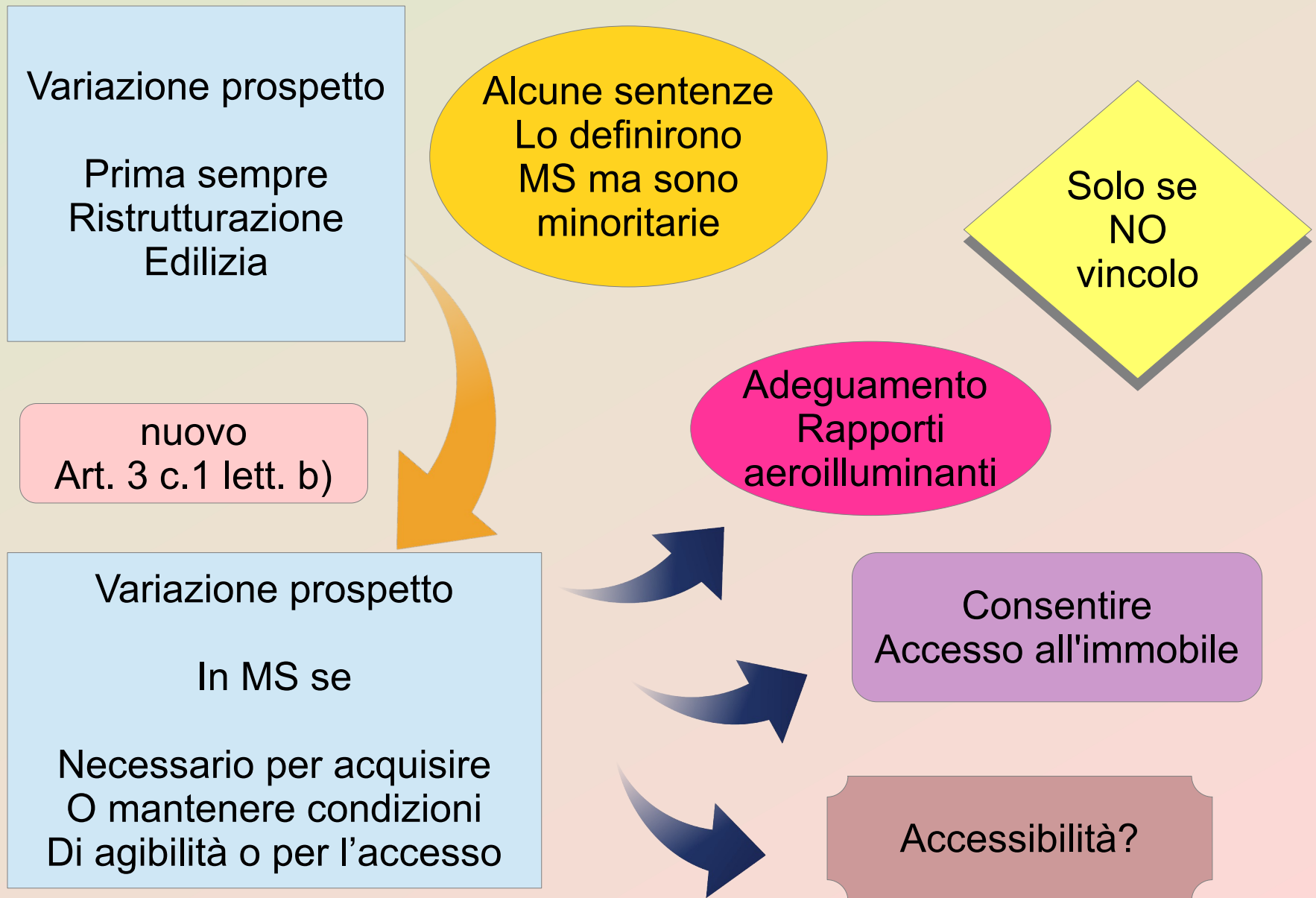
Art. 3 c. 1 lett. d): la RE può comprendere dem-ric ma se con vincolo per rimanere RE deve essere fedele;

Art. 10 c. 1 lett c): la RE con variaz. Volume o la dem-ric infedele su edifici vincolati va in PdC o SCIA alt;

Art. 22 c. 1 lett. c): quello che non è RE pesante è RE leggera e va in SCIA ordinaria

***sono fatte salve le previsioni dei PRG e della legislazione
“vigente” anche eventualmente più permissiva**

Modifiche alla definizione di modifica di prospetti



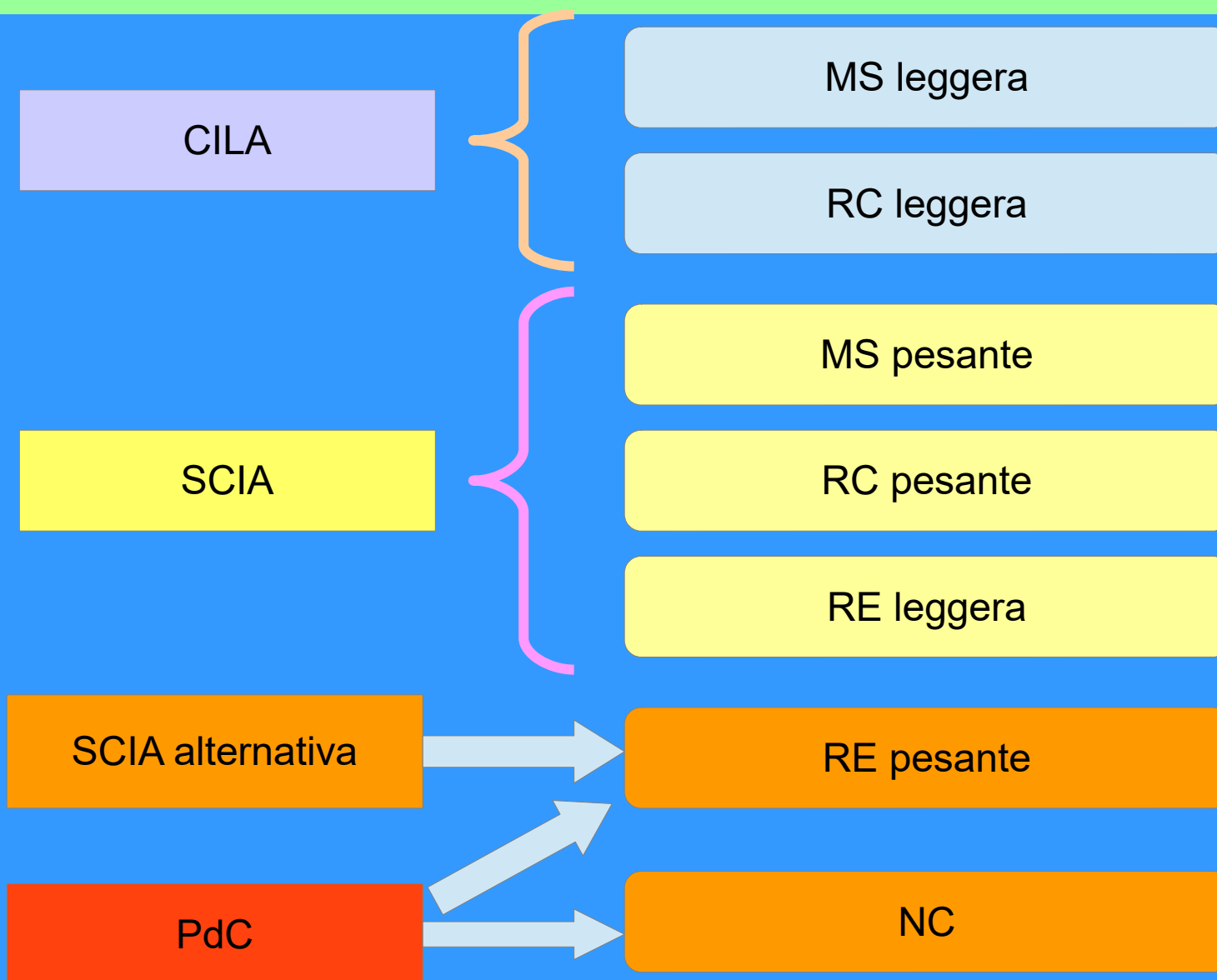
È comunque soggetto a SCIA anche se MS

tavola sinottica prospetti	no zona A No vincolo	zona A	vincolo
variazione per agibilità	MS (SCIA)	MS (SCIA)	RE pesante
<i>variazione libera</i> (non definita)	RE leggera	RE leggera	RE pesante
Dem-ric con variaz. Prosp.	RE leggera	Piano rec.	NC

La “variazione libera” è rimasta orfana di una definizione specifica e puntuale: quanto sopra è riportato solo per deduzione e non è detto che corrisponda alla corretta interpretazione.

Anche la distinzione tra RE leggera e pesante deriva da deduzioni: potrebbe essere interpretato diversamente

Titoli abilitativi e interventi edilizi



Interventi edilizi

manutenzione ordinaria

Glossario unico dell'edilizia libera

Link: [su gazzetta ufficiale](#)

Intervento di riparazione e
rinnovamento dell'esistente

Installazione e rifacimento
impianti

Pompe di calore pot. Nom. <
12 kw

Eliminazione barriere
architettoniche

Pavimentazioni aree esterne

Attività edilizia libera

Sempre nel rispetto di eventuali
Vincoli paesaggistici
O di PRG (carta qualità)

DPR 31/17

Interventi edilizi

manutenzione ordinaria

Glossario unico dell'edilizia libera

Link: [su gazzetta ufficiale](#)

Novità rilevanti
Rispetto alla “precedente”
Attività libera

Controsoffitti non strutturali

Comignoli/terminali a tetto

Ripostiglio esterno limitate dimensioni

Interventi edilizi

manutenzione straordinaria

Senza interventi
strutturali

con interventi
strutturali

leggera

pesante

Non esiste “glossario unico”
(non ancora)

Diversa distribuzione spazi interni

Risanamento strutture

Frazionamenti o accorpamenti

No alterazione superfici/volumi/sagome

Interventi edilizi

risanamento conservativo

Senza interventi
strutturali

con interventi
strutturali

leggera

pesante

Roma

- Sostituzione infissi con altri diversi
- Ripristino precedenti stati di progetto

Non esiste “glossario unico”
(non ancora)

Consolidamento, ripristino, rinnovo
Elementi tipologici e formali

Destinazioni d'uso “compatibili”

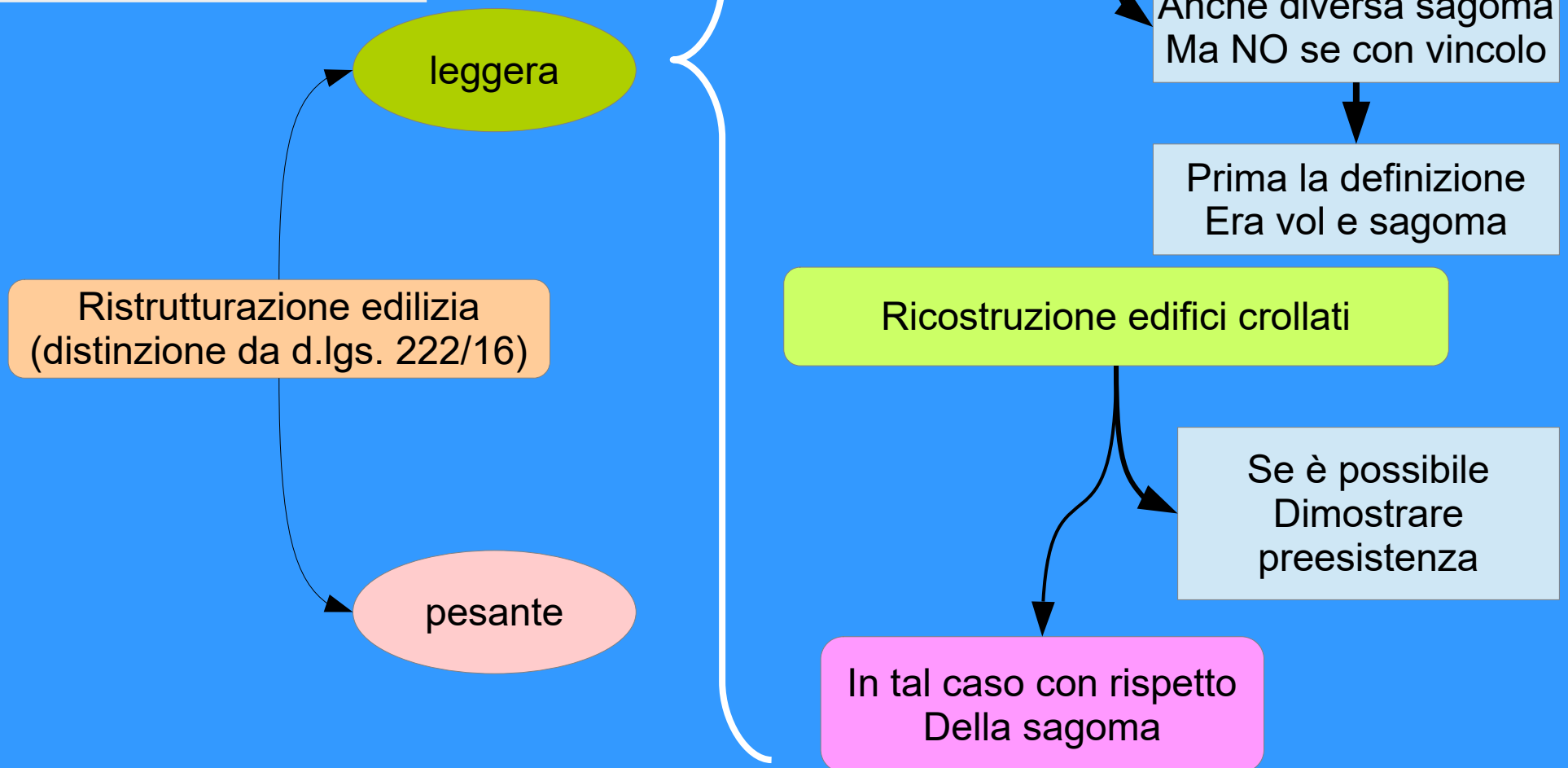
Inserimento impianti

Se non attività libera

alterazione superfici/volumi/sagome/destinazioni
Solo se finalizzati al perseguimento degli obiettivi

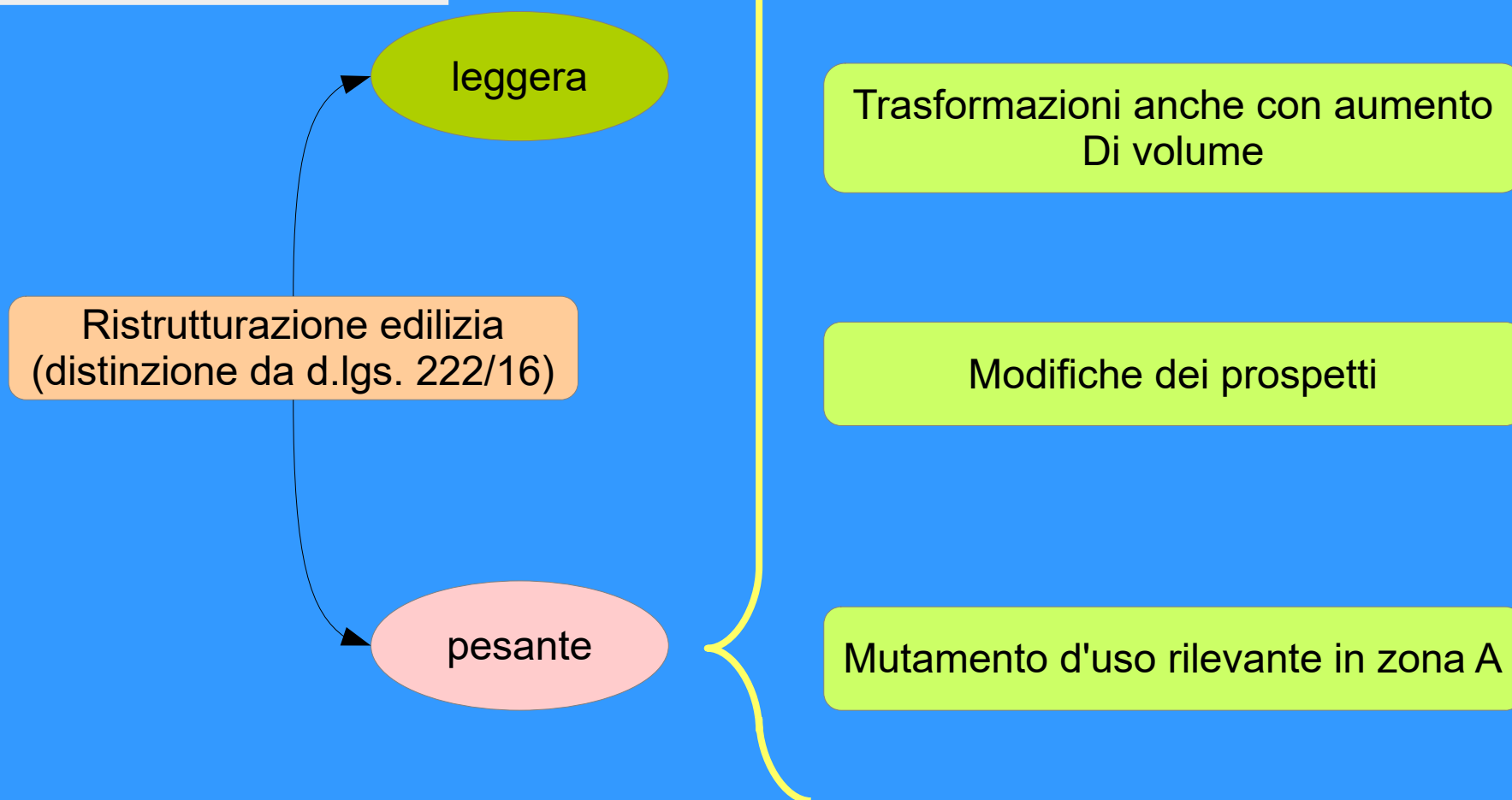
Interventi edilizi

RE è sempre soggetta ad onerosità, così come definita nei singoli comuni

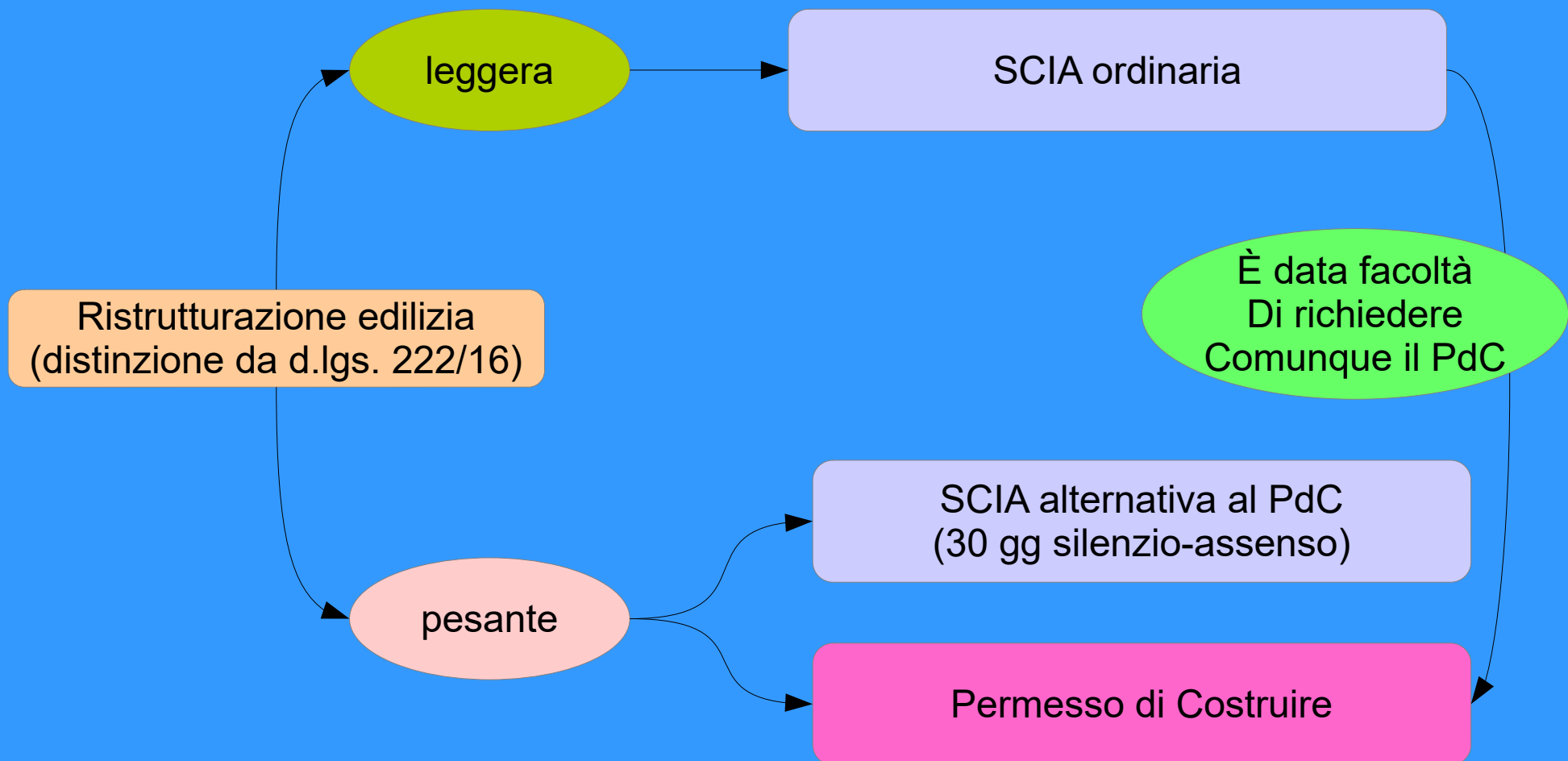


Interventi edilizi

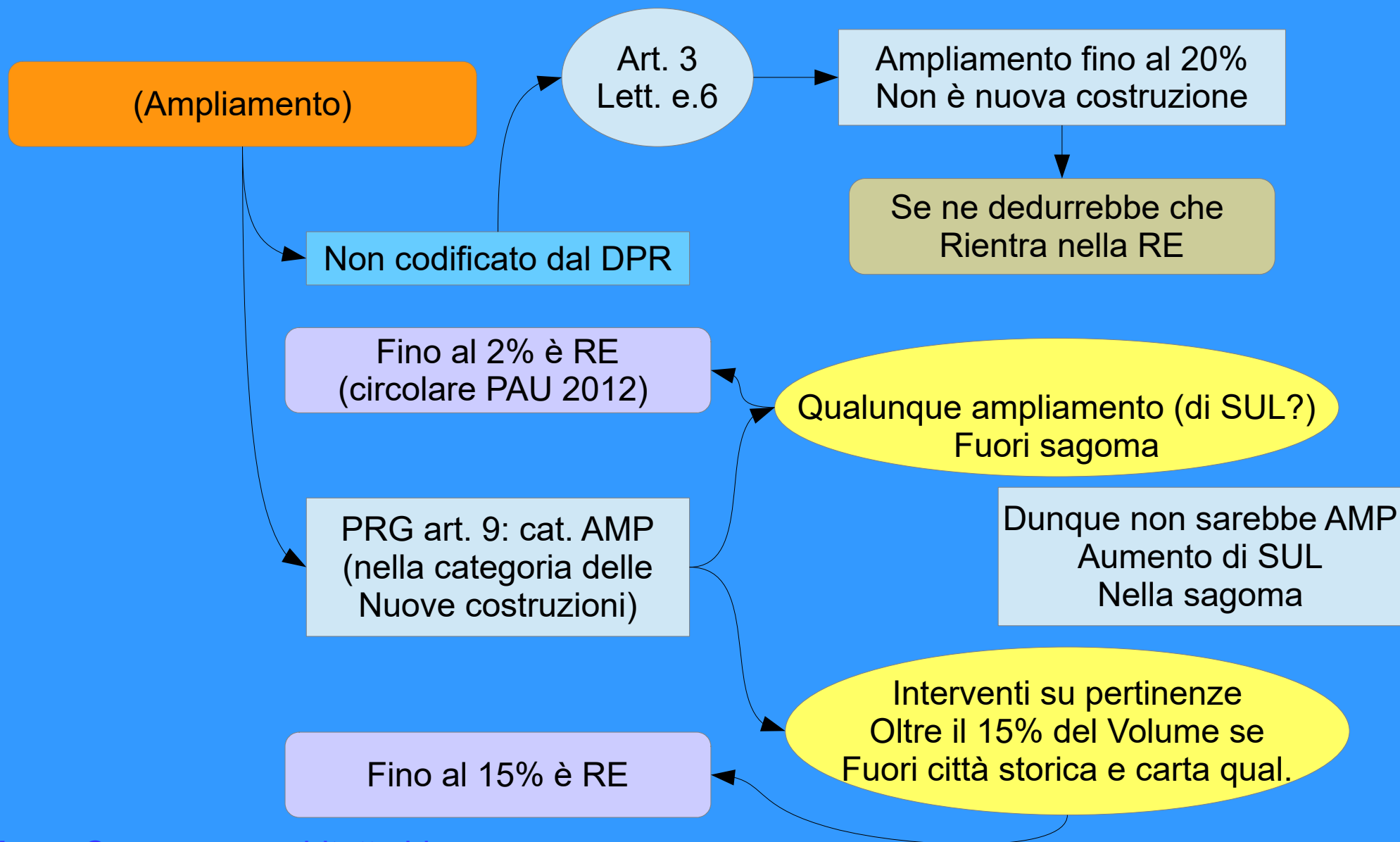
RE è sempre soggetta ad onerosità, così come definita nei singoli comuni



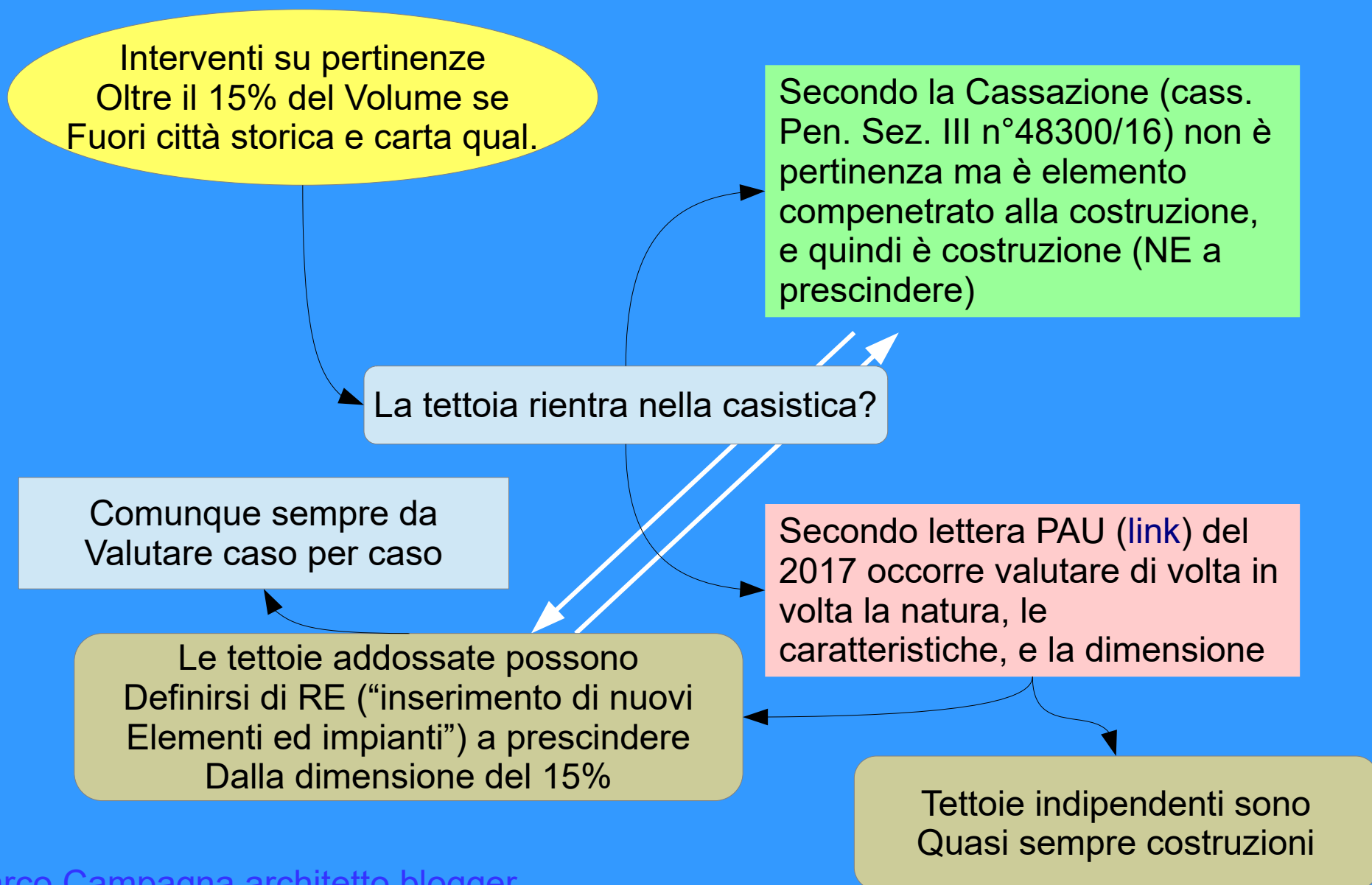
Interventi edilizi



Interventi edilizi



Interventi edilizi

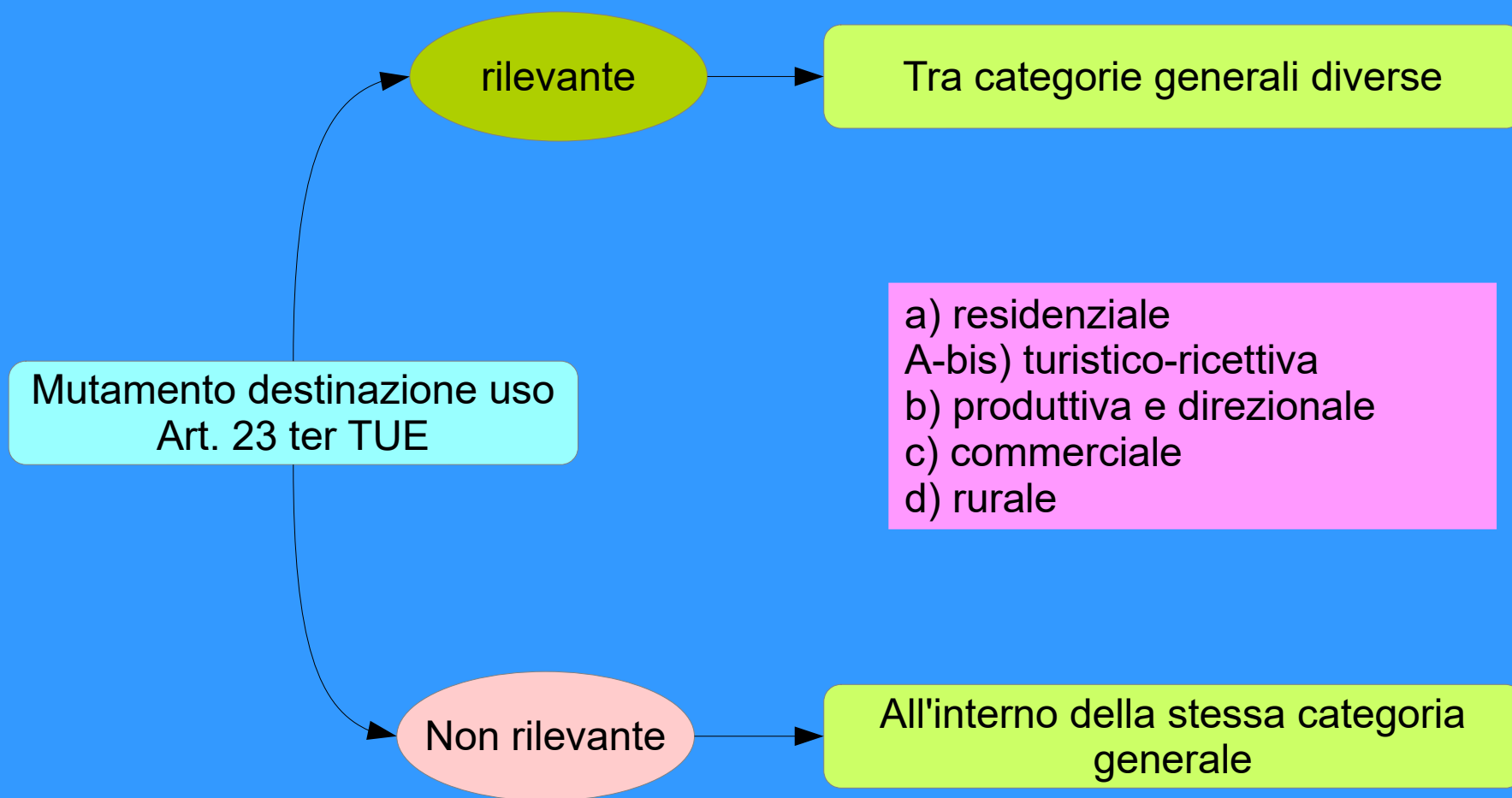


Interventi edilizi

Evoluzione della competenza dei titoli edilizi nel tempo

definizioni di cui all'art. 3 DPR 380/01									
	MO	MS leggera	RC leggera	MS pesante	RC pesante	RE	NC su PP	NC "puro"	
fino al 1977	licenza								
1977-1985	attività edilizia libera	concessione							
1985-1996		Articolo 26	concess.	Articolo 26	concessione				
1996-2003		Art. 26 o DIA	DIA	Art. 26 o DIA	DIA	concessione			
2003-2010		DIA ordinaria					PdC o a scelta DIA alternativa al PdC		PdC
2010-2012		CILA	DIA ordinaria						
2012-2016			SCIA						
2016-2018			CILA	SCIA			PdC o a scelta SCIA alt		

Interventi edilizi



Interventi edilizi e PRG Roma

Categorie generali art. 23 ter

- a) residenziale
- A-bis) turistico-ricettiva
- b) produttiva e direzionale
- c) commerciale
- d) rurale

Funzioni PRG Roma

- a) abitative
- b) commerciali (P/M/G)
- c) servizi – pubbl. eserc. (bar); servizi alle persone; direzionale privato; etc
- d) turistico ricettive
- e) produttive – artigianato produttivo; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini di vendita
- f) agricole
- g) parcheggi non pertinenti

Trovare corrispondenza
Con PRG

Al fine di stabilire se rilevante
E non al fine di capire la
Fattibilità del MdU da PRG

Circolare 14 nov 2017
Prot. 191432

Interventi edilizi e PRG Roma

Categorie generali art. 23 ter

- a) residenziale
- A-bis) turistico-ricettiva
- b) produttiva e direzionale
- c) commerciale
- d) rurale

Funzioni PRG Roma

- a) abitative
- b) commerciali (P/M/G)
- c) servizi – pubbl. eserc. (bar, ristoranti);
- servizi alle persone; direzionale privato; etc
- d) turistico ricettiva
- e) produttive – artigianato produttivo;
- commercio all'ingrosso; depositi e magazzini di vendita
- f) agricole
- g) parcheggi non pertinenti

Circolare 14 nov 2017
Prot. 191432

Interventi edilizi

NTA PRG art. 6

Circolare 14 nov 2017
Prot. 191432

TABELLA DI CORRISPONDENZA CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter comma 1 d.P.R. 380/2001 così come introdotto dalla L.n. 164/2014	Art. 6 NTA del PRG
a) <i>residenziale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. a)
a-bis) <i>turistico-ricettiva</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. d)
b) <i>produttiva e direzionale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. c) con l'esclusione dei pubblici esercizi, nonché lett. e) con l'esclusione del commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita
c) <i>commerciale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. b), c) limitatamente ai pubblici esercizi, nonché lett. e) limitatamente al commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita
d) <i>rurale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. f)
-----	lett. g) parcheggi non pertinenziali

- a) *Abitative*: abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (CU/b);
- b) *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- c) *Servizi*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose - (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);
- d) *Turistico-ricettive*: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motel: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);
- e) *Produttive*: artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m);
- f) *Agricole*: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b);
- g) *Parcheggi non pertinenziali*: autorimesse e autosilo - (CU/nulla).

Interventi edilizi

Categoria generale commerciale:

Lett. b) commerciali tutti

Lett. c) solo pubblici esercizi (bar, ristoranti)

Lett. e) commercio all'ingrosso, depositi e magazzini

Circolare 14 nov 2017
Prot. 191432

Categoria generale produttiva e direzionale

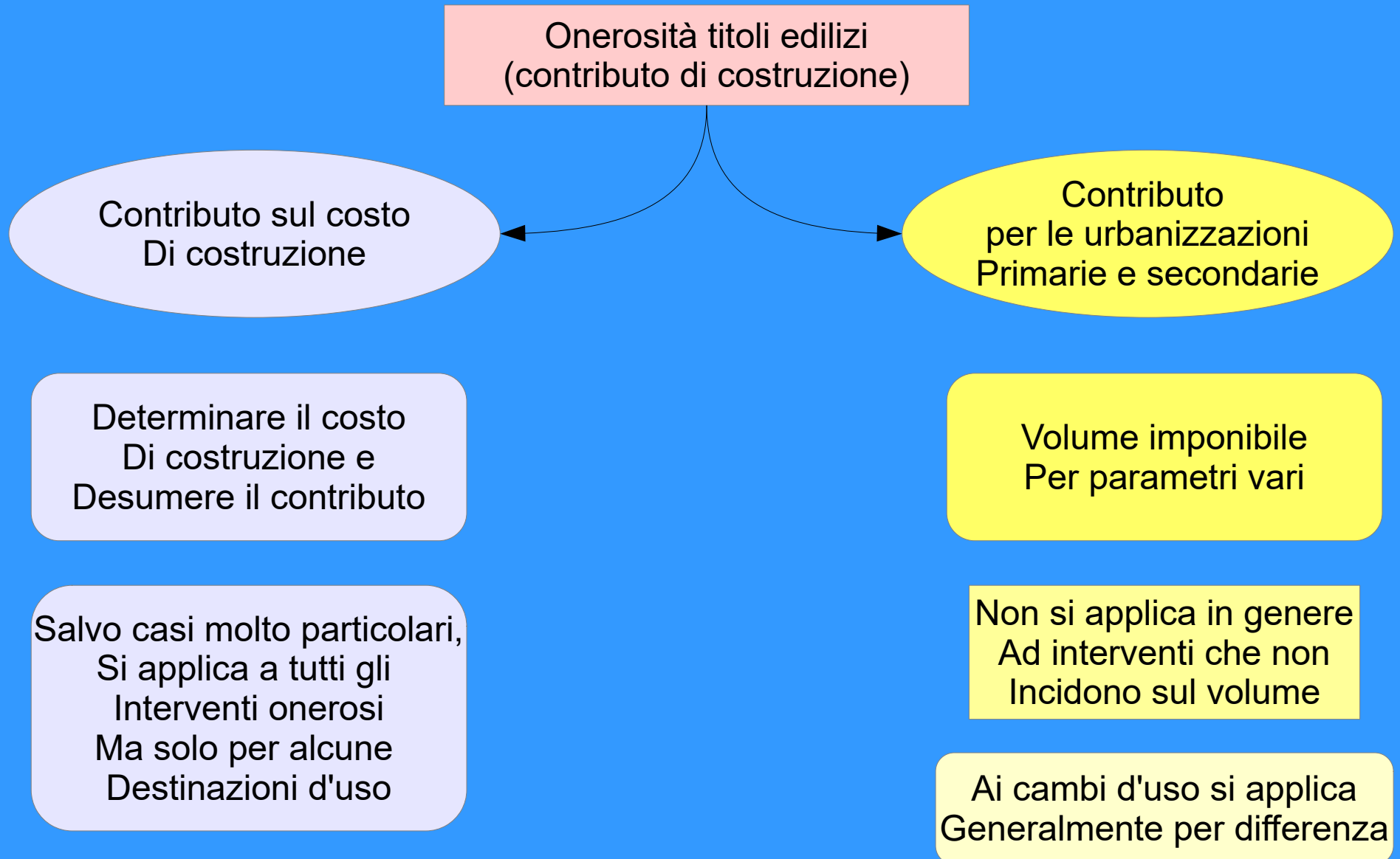
Lett. c) tutto tranne pubblici esercizi – quindi: servizi alle persone; direzionale privato; sportelli bancari; artigianato di servizio e studi d'artista; sedi della PA; università; attrezzature culturali; attrezzature collettive.

Lett. e) solo artigianato produttivo e industria

Procedure edilizie



Onerosità delle procedure



Onerosità delle procedure

Interventi in cui è dovuto il solo Ccc

- Interventi su immobili esistenti che non rientrano nelle categorie di interventi escluse dall'applicazione, e che contestualmente:
 - Non modificano la SUL dell'immobile
 - Non modificano la destinazione d'uso dell'immobile

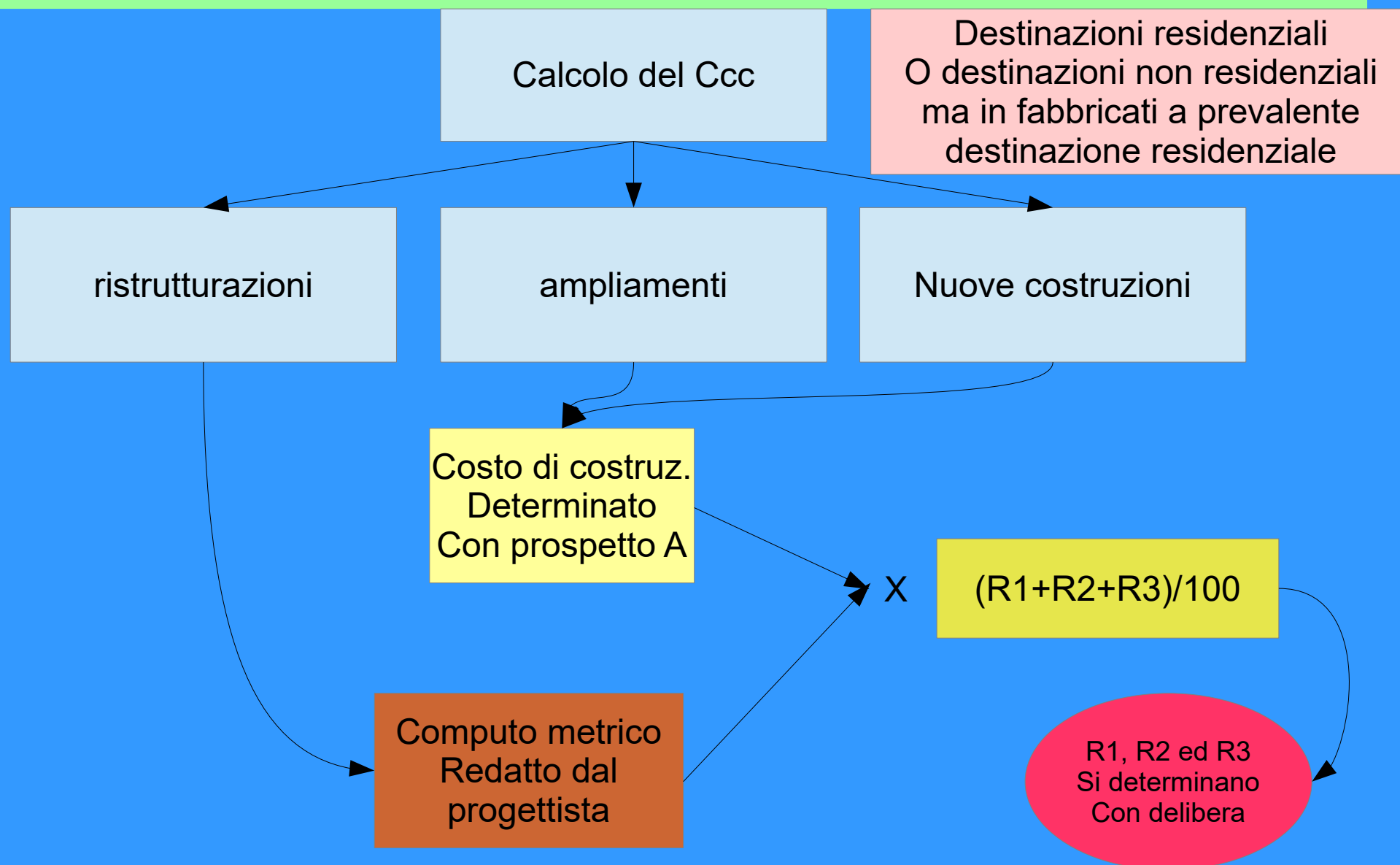
Quindi questi interventi
Su destinazioni escluse
dal Ccc sono gratuiti

Esempi:

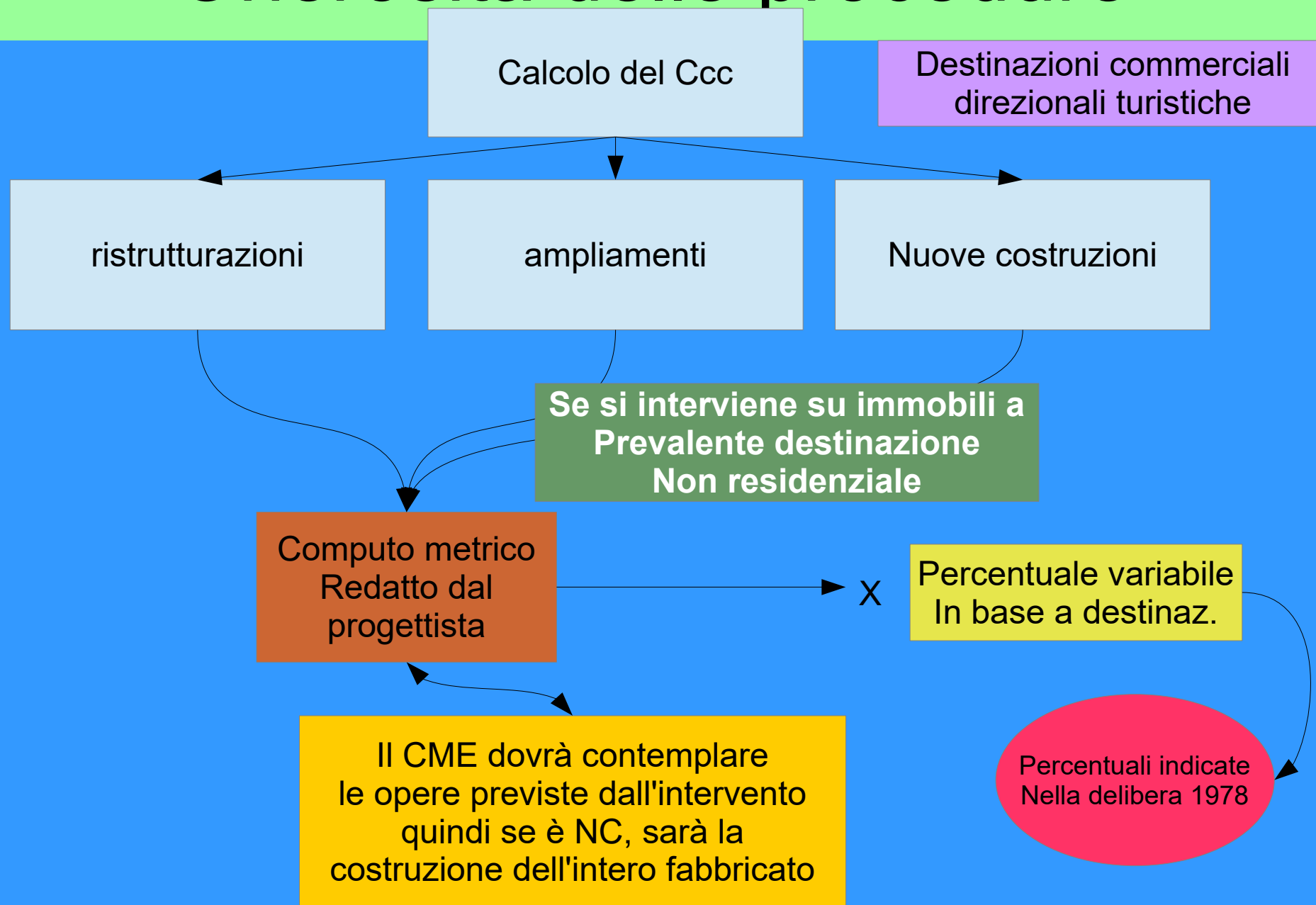
- Modifiche ai prospetti degli edifici, tipo creazione, chiusura o modifica dei vani finestra (RE);
- Creazione o modifica di volumi tecnici;
- Realizzazione di tettoie pertinenziali di edifici residenziali (RE)

(rif. PAU 2012 punto 3.2.1.a)-b) pag. 11)

Onerosità delle procedure



Onerosità delle procedure



Onerosità delle procedure

		contributo sul costo di costruzione		
destinazione delibere 1978	da	nuove costruz/amp		RE (MdU?)
		edifici prevalentem. residenziali	edifici prevalent. Non residenziali	
residenziale		prospetto A x R1+2+3/100	Prospetto A x R1+2+3/100	CME x R1+2+3/100
commerciale			CME x % prestabilita	
direzionale				
turistico				
produttivo		non dovuto		
industriale				
artigianale				
casi particolari				
zone H (agricole) anche abitazioni		non dovuto		
edifici unifamiliari (ville isolate NON a schiera né bifamiliari)		per AMP < 20% non è dovuto	N.A.	non dovuto se non connesso ad AMP > 20%

Onerosità delle procedure

Il contributo sulle urbanizzazioni

Oneri Urb. Primaria (Oup)

Oneri Urb. Secondaria (Ous)

Dipendono dalla destinazione d'uso

Previsto per tutte le destinazioni
Ed ha valori diversi per:

- Residenziale
- Commerciale, direzionale, turistico
- Industriale e artigianale

Previsto per ALCUNE destinazioni
Ed ha valori diversi per:

- Residenziale
- Industriale ed artigianale

Non prevista nel commerciale,
Direzionale, turistico (dove è previsto
invece il Ccc)

Altri comuni possono avere altri criteri
O avere le urbanizzazioni divise
Per zona omogenea e non per
destinazione

Onerosità delle procedure

Il contributo sulle urbanizzazioni

Formula di base per il calcolo:

Volume immobile x (Oup o Ous) x tabella C1 x parametro demografico

Il volume si calcola:
Superficie lorda x 3,2
Se H interpiano è pari o
Inferiore a 3,2; ovvero
Per l'altezza effettiva se
maggiore

La S.U.L. Si deve calcolare
Come indicato nel PRG

Tabella C1 aggiornata
Allegata alla delibera 1/17

Coefficienti variabili
Da 0,2 a 1

A seconda del tessuto
Di PRG e del tipo di
intervento

Per Roma valore
Fisso 0,9

Onerosità delle procedure

	contributo sulle urbanizzazioni					
destinazione da delibere 1978	NC, AMP, RE totale e MdU se connesso a RE tot		RE parziale (non dovuto per RE senza modifica della SUL)		MdU	
	primarie	secondarie	primarie	secondarie	connesso a RE parziale	senza RE
residenziale	V x Up x Tab C1 x 0,9	V x Us x Tab C1 x 0,9	CME B x Up x tab C1 x 0,9 x 3,2 / Cc	CME B x Us x tab C1 x 0,9 x 3,2 / Cc	CME B x (Up+Us) x tab C1 x 0,9 x 3,2/Cc o se maggiore V x (Ufin-Uin) x tab C1 x 0,9	V x (Ufin-Uin) x tab C1 x 0,9
commerciale		non dovuto		non dovuto		
direzionale		non dovuto		non dovuto		
turistico		non dovuto		non dovuto		
produttivo		non dovuto		non dovuto		
industriale		non dovuto		non dovuto		
artigianale		V x Us x Tab C1 x 0,9		CME B x Us x tab C1 x 0,9 x 3,2 / Cc		
casi particolari	casi particolari					
zone H (agricole) anche abitazioni	non dovuto				si applica se la nuova dest. Non è agricola	
edifici unifamiliari (ville isolate NON a schiera né bifamiliari)	dovuto solo per NC e per AMP ma solo se > 20%				si applica con formule come sopra	

Leggi speciali R. Lazio

Recupero sottotetti L.R. 13/2009

Lo spazio recuperato
Si considera come
Ampliamento

Calcolo CCC è coerente
Sia con tabella A che con CME
Ma è più logico tabella A in quanto AMP

Monetizzazione standard
Non dovuta (*) se non c'è creazione
Di nuove uii

*aspetto controverso

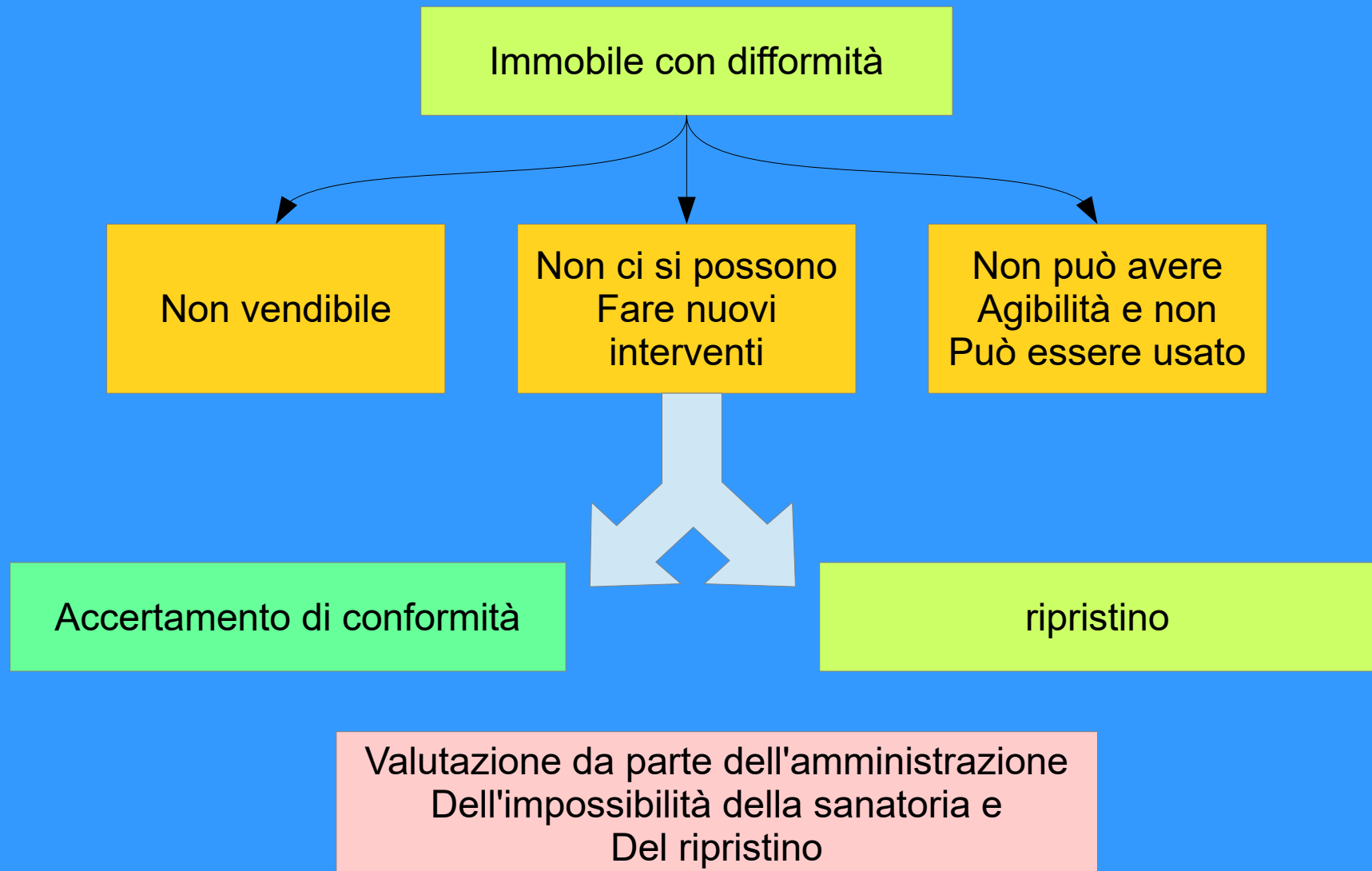
Rigenerazione Urbana L.R. 7/2017

L'onerosità segue le regole ordinarie
Perché non è una legge espressamente
Derogatoria delle procedure a meno
Per quegli aspetti che sono in contrasto
Con la legge.

Non ha il contributo straordinario nelle
Forme che aveva il piano casa

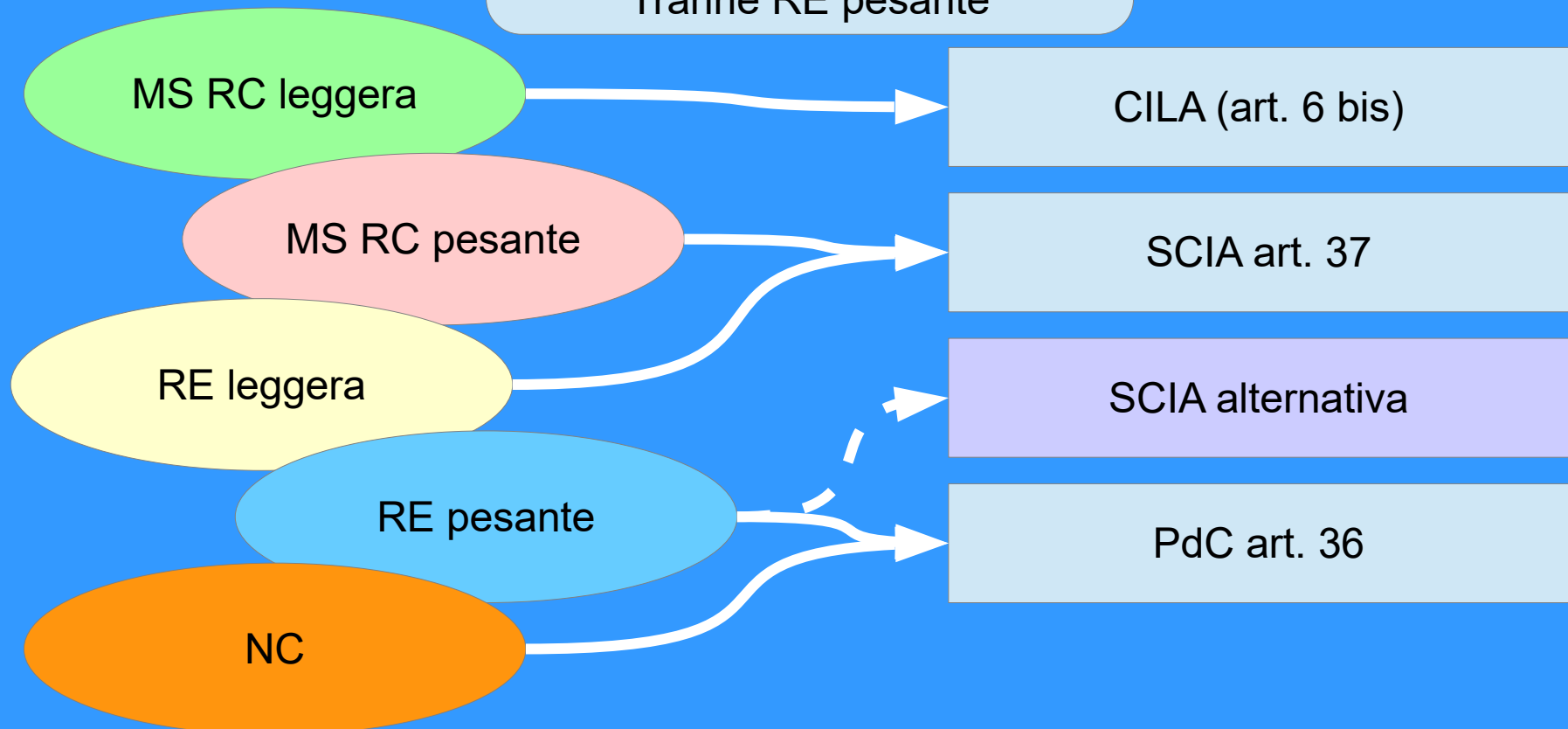
Ma se il PRG prevede il contributo
Straordinario di PRG, allora questo
È comunque dovuto

Sanatorie edilizie



Sanatorie edilizie

La procedura di sanatoria
Segue il titolo edilizio
Competente per le opere ordinarie
Tranne RE pesante

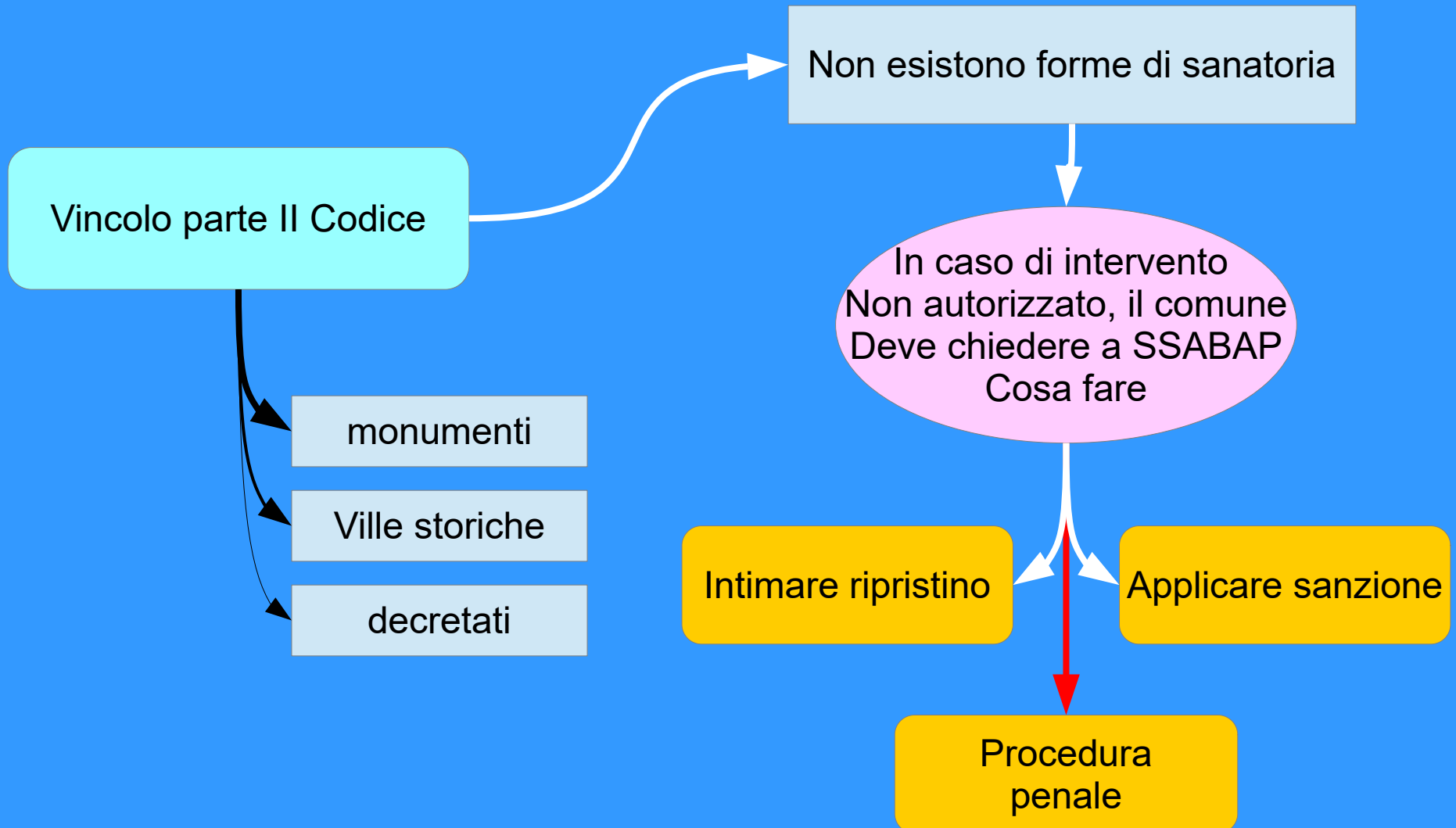


Sanatorie edilizie

Oblazioni per sanatoria

	DPR 380/01	LR 15/08
CILA (art. 6 bis)	€ 1.000,00	Non applicabile
SCIA art. 37	Da € 516 a € 5.164	Da € 1.000 a € 10.000
SCIA alternativa	Come PdC	2x aumento valore 3x <i>costo</i> costruz.
PdC art. 36	2x <i>contributo</i> di costruz.	1x valore immobile (dichiarato incostituzionale)
Art. 38 permesso annullato	1x valore immobile	1x valore immobile

Sanatorie in caso di vincolo



Sanatorie in caso di vincolo

