

ROMA



Protocollo RC n. 18126/2026

Deliberazione n. 122

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2026

VERBALE N. 48

Seduta Pubblica del 23 luglio 2026

Presidenza: CELLI – FERRARA

L'anno 2026, il giorno di giovedì 23 del mese di luglio, alle ore 10,03 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 10 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta la sottoscritta Vice Segretaria Generale per l'Assistenza all'Assemblea Capitolina, dott.ssa Luisa MASSIMIANI.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Paolo FERRARA, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 10,35 – partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO e assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI, la quale dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 28 Consiglieri:

Amodeo Tommaso, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Celli Svetlana, Cicculli Michela, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Diaco Daniele, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo,

Ferraro Rocco, Leoncini Francesca, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Meleo Linda, Melito Antonella, Nanni Dario, Palmieri Giammarco, Parrucci Daniele, Petrolati Sandro, Righetti Ubaldo, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Alemanni Andrea, Angelucci Mariano, Barbati Carmine, Barbato Francesca, Carpano Francesco Filippo, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Erbaggi Stefano, Lancellotti Elisabetta, Masi Mariacristina, Michetelli Cristina, Mussolini Rachele, Pappatà Claudia, Politi Maurizio Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico, Santori Fabrizio e Stampete Antonio.

La Presidente constata che il numero dei Consiglieri è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Veloccia Maurizio.

(OMISSIS)

La Presidente pone quindi in votazione, con sistema elettronico, la 85ª Proposta nel testo così come emendato:

85ª Proposta (Dec. G.C. n. 50 dell'11 giugno 2026)

Controdeduzioni alle osservazioni presentate alla Deliberazione di A.C. n.169/2024 e contestuale approvazione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n.1150/42 e dell'art.9 comma 61- 62 della L.R. n.19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

Premesso che

con Delibera n. 120 del 14 aprile 2022, avente ad oggetto “Indirizzi in merito alla revisione, modifica e attualizzazione delle Norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale comunale approvato ai sensi dell'art. 66-bis della legge regionale 22 dicembre 1999 n. 38 e smi. Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e smi.”, la Giunta Capitolina ha avviato un percorso di riforma e revisione del quadro di regole urbanistiche, al fine di dare attuazione ai tre elementi fondamentali per la trasformazione della città di Roma: la rigenerazione urbana, la sostenibilità ambientale, sociale ed economica della pianificazione e, soprattutto, la certezza dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi;

in data 11 dicembre 2024 l'Assemblea Capitolina con Deliberazione n 169 ha adottato ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022 la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18/2008;

al fine di favorire l'informazione e la consultazione della cittadinanza, gli atti relativi alla sopra citata deliberazione sono stati pubblicati e resi consultabili, ai sensi della normativa di legge, nella sezione riservata all'Albo Pretorio on-line, nonché esposti in libera visione nella sede del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale- U.O. Piano Regolatore per 30 giorni consecutivi dal 6 febbraio 2025;

nel periodo suindicato e nei 30 giorni susseguenti (7 aprile 2025), sono pervenuti n. 497 documenti, mentre oltre il termine prescritto ne sono pervenuti ulteriori n. 4, per un totale complessivo di n. 501 documenti contenenti osservazioni alla variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione;

in sede di istruttoria dei documenti pervenuti si è rilevato che alcuni di essi sono risultati contenere più osservazioni alle NTA;

complessivamente risultano presentate n. 1.064 osservazioni, di cui n. 1 risulta ritirata mentre per le altre sono state formulate le controdeduzioni, contenute negli elaborati allegati al presente provvedimento, per le quali si è espresso il relativo parere di accoglimento, di parziale accoglimento e di non accoglimento;

pertanto, risultano complessivamente n. 501 documenti e n. 1.064 osservazioni.

Tenuto conto che

l'evoluzione delle esigenze urbane e il mutato contesto normativa hanno reso indispensabile un aggiornamento della normativa urbanistica del PRG vigente, da garantirsi nel rispetto dei nuovi assetti normativi nazionali e regionali nonché dei principi fondamentali del Piano, richiedendo in particolare l'integrazione delle nuove disposizioni legislative nel quadro normativa locale, la semplificazione procedurale e il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana;

nella disciplina urbanistico-edilizia nazionale tale evoluzione si è concretizzata in un'articolata serie di interventi legislativi volti a semplificare le procedure edilizie, quali, a titolo esemplificativo, la ridefinizione degli interventi edilizi (art. 3 D.P.R. 380/2001), l'ampliamento del permesso di costruire in deroga (art. 14), la definizione dei mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (art. 23-ter) e l'estensione del permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis); ulteriori fonti hanno inciso sulla materia , ivi inclusi i decreti governativi emanati durante la pandemia, le disposizioni regionali in materia di ripresa edilizia (L.R. n. 21/2009, Piano Casa) e di rigenerazione urbana (L.R. n. 7/2017), nonché le pronunce della giustizia amministrativa in tema di mutamenti di destinazione d'uso;

nello specifico, per i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici ricadenti nelle zone omogenee A, B e C di cui al D.l. 1444/1968, la revisione normativa operata dalla variante risulta coerente con l'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e tiene conto dell'evoluzione legislativa e giurisprudenziale in materia urbanistico-edilizia sopra richiamata;

tali principi sono confluiti non solo nei criteri di formazione della variante, ma anche nei criteri e nelle linee guida seguiti per l'istruttoria delle osservazioni e per la

formulazione delle controdeduzioni, i quali hanno anch'essi tenuto conto delle situazioni e delle risultanze emerse in sede partecipativa, come specificato nella "Relazione alle controdeduzioni", allegata quale parte integrante alla presente deliberazione;

al fine di armonizzare il testo normativa con le modifiche originate dal recepimento delle osservazioni, correggere gli errori materiali riscontrati nel testo adottato, riordinare e semplificare la formulazione del testo, nonché estendere e migliorare l'applicazione dei principi e criteri generali, sono state predisposte osservazioni d'ufficio, come descritto nella "Relazione osservazioni d'ufficio" allegata quale parte integrante alla presente deliberazione;

nell'ambito di tale attività, 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 aprile 2025, la Soprintendenza ha trasmesso al Dipartimento le proprie valutazioni preliminari riferite alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169/2024, successivamente esaminate nell'ambito del tavolo tecnico;

tale attività di approfondimento, tenuto conto delle peculiarità della città di Roma, in un'ottica di collaborazione istituzionale, ha contribuito a chiarire la portata applicativa di alcune disposizioni della variante adottata, ma nell'ambito delle competenze già attribuite alla Soprintendenza dallo strumento urbanistico generale, senza determinare modifiche del riparto delle competenze definito dalla normativa sovraordinata.

Preso atto che

con la Legge Regionale n. 19 del 23 novembre 2022 "Disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale 2022. Disposizioni varie" è stato disposto, con l'art. 9, commi 61 - 67, il conferimento a Roma Capitale di funzioni in materia di governo del territorio e di pianificazione urbanistico-edilizia;

l'art. 9 comma 63 dispone che "Le varianti adottate ai sensi del comma 62 sono trasmesse alla Regione entro dieci giorni dal loro deposito presso la segreteria comunale. Qualora, entro i successivi venti giorni, la Regione accerti che le varianti adottate, per la loro portata generale, determinano la modifica delle caratteristiche essenziali dello strumento urbanistico generale o dei relativi criteri di impostazione, ne dà comunicazione a Roma Capitale che provvede secondo le disposizioni di cui all'articolo 66 bis della Legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche";

ai sensi del sopra citato comma, con Prot QI/29132 dell'11 febbraio 2025 la U.O. Piano Regolatore ha trasmesso alla Regione Lazio la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 169/2024 per i successivi adempimenti;

la Regione Lazio ha valutato preliminarmente la variante adottata al fine di stabilire il rispetto dei limiti indicati nelle disposizioni della L.R. 19/2022 afferenti all'esercizio delle funzioni trasferite con prot. n. R.U. 0272774 del 4 marzo 2025, pervenuto al

Dip. PAU con prot. QI46634 del 5 marzo 2025 la Direzione Regionale Urbanistica, ad esito della verifica ha ravvisato “come la pur rilevante estensione della azione di riforma sia stata coerentemente indirizzata al raggiungimento degli obiettivi già contenuti nel PRG vigente”, ritenendo, così, che Roma Capitale potesse proseguire l’iter di approvazione come previsto dall’art. 9, comma 62, della L.R. 19/2022;

l’art.9, comma 62, della medesima Legge Regionale ha previsto che “[...l’Assemblea Capitolina si esprime sulle osservazioni presentate e approva le varianti apportando le modifiche conseguenti al recepimento delle osservazioni ritenute accoglibili. Le varianti approvate sono pubblicate all’albo pretorio di Roma Capitale, dandone notizia sul relativo sito istituzionale e acquistano efficacia il giorno successivo a quello della loro pubblicazione]”.

Considerato che

a seguito dell’entrata in vigore della suddetta Legge Regionale n. 19/2022, sono state altresì attribuite a Roma Capitale le funzioni amministrative concernenti la Valutazione Ambientale Strategica, di cui alla Parte Seconda del D.lgs. n. 152/2006 ss.mm.ii. relativa ai Programmi e Piani di cui ai commi da 61 a 65 aventi impatti significativi sull’ambiente;

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 283 del 27 luglio 2023, è stata attribuita al Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti la titolarità dei procedimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in qualità di Autorità Competente;

con Determinazione Dirigenziale rep. NH/53 del 13 maggio 2026, prot. NH/3777/2026, il Dipartimento Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti Ambientali – Valutazioni Ambientali - Ufficio Valutazione Ambientale Strategica - Autorità Competente L.R. 19/2022 - ha ritenuto di escludere dalla procedura di VAS di cui agli articoli dal 13 al 18 D.Lgs. n. 152/2026 e ss.mm.ii. la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale vigente, secondo le risultanze e le raccomandazioni riportate nella Relazione istruttoria allegata al provvedimento;

in merito alla richiesta del parere geologico-vegetazionale, trattandosi di una modifica di natura esclusivamente normativa e non incidendo sulla zonizzazione, non si è reso necessario avviare la procedura prevista dall’art. 89 del DPR 380/2001;

allo stesso modo, non si è resa necessaria la verifica relativa agli usi civici, in quanto la variante non comporta alcuna alterazione del sistema di vincoli e diritti legati al patrimonio territoriale comunale.

Atteso che

in data 10 giugno 2026, il Dirigente della Direzione Pianificazione Generale - U.O. Piano Regolatore - del Dipartimento Programmazione Urbanistica, ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.”

Il Dirigente

F.to: L. Forgione;

in data 10 giugno 2026, il Direttore del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 1, lettere h) e i) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti la coerenza della Proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 10 giugno 2026, il Direttore del Dipartimento Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 1, lettere h) e i) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti la coerenza della Proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Fatello;

in data 11 giugno 2026, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e smi, si esprime, per quanto di competenza, parere non rilevante in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Considerato che

la Proposta, ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, con nota RC/18313 del 12 giugno 2026, è stata trasmessa ai Municipi per l'espressione del parere da parte dei relativi Consigli entro il termine di 20 giorni;

il Consiglio del Municipio V non ha espresso alcun parere;

i Consigli dei Municipi III, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV e XV, con deliberazioni in atti, hanno espresso parere favorevole senza osservazioni;

i Consigli dei Municipi I, II, IV e XIII, con deliberazioni in atti, hanno espresso parere favorevole con le osservazioni di seguito riportate:

Municipio Roma I

Osservazione n. 1

"All'articolo 21 bis comma 1 si chiede: -che venga modificato l'articolo escludendone dall'applicazione il Sito Unesco e la Città Storica; -di sottoporre alla Soprintendenza, per un preliminare parere, i verbali redatti dalle autorità preposte, che individuano gli edifici dismessi o le aree abbandonate e/o degradate al fine di valutarne l'eventuale interesse storico."

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto "non coerente con l'impostazione complessiva della proposta. Motivazione: L'articolo in oggetto, nell'ambito delle disposizioni generali, disciplina il recupero e la restituzione alla città di edifici dismessi e abbandonati da

anni, demandando a un successivo provvedimento regolamentare la definizione dei contenuti e delle modalità di attuazione degli interventi. In generale, ciascun intervento dovrà essere oggetto di una specifica valutazione nell'ambito della relativa proposta progettuale. Qualora l'immobile sia sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, dovrà essere acquisito parere della Soprintendenza; qualora ricada nel sito Unesco a parere consultivo di cui all'art.24 c.19. Per gli immobili individuati nella Carta per la Qualità del PRG vigente trovano, invece, applicazione le disposizioni di cui all'art.16 delle NTA. Pertanto, il livello di tutela e di attenzione nei confronti sia dei beni vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 sia di quelli individuati dal PRG vigente nella Carta per la Qualità risulta già adeguatamente garantito dall'attuale quadro normativo.”

Osservazione n. 2

“Articoli 26 (Tessuti T1), 27 (Tessuti T2), (Tessuti T3) 28 (Tessuti T4), 29 (Tessuti T5), 30 (Tessuti T6)

1) comma 3 (possibilità di accorpamenti fra edifici diversi contigui)

a) Si esprime contrarietà alla previsione di accorpamenti fra edifici adiacenti ricadenti in tessuti fragili e pregiati come quelli del SITO UNESCO e nella Città Storica caratterizzati da una stratificazione di epoche storiche. in quanto potrebbe alterarne irreversibilmente i valori. In particolare, si chiede che fino al Tessuto T6 ciò sia escluso per le attività commerciali. Quindi di modificare il testo nel seguente modo (parola barrata eliminare parola grassetto aggiungere): “lett. b) ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari e unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo; ~~per le destinazioni commerciali, legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1.000 mq (500mq nel T1) di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17;~~

b) Si chiede altresì, che nel SITO UNESCO e nei Tessuti T4, T5 e T6 del I Municipio, la conversione della destinazione d'uso di immobili residenziali in alberghieri non sia consentita ma resti prevista come ora solo la possibilità di trasformare edifici con destinazione d'uso alberghiero prevalente (più del 70%). Si chiede quindi di modificare il testo degli articoli dei tessuti interessati nel seguente modo eliminando le parole “extra alberghiere”: Si chiede di modificare il testo nel seguente modo (parola barrata eliminare parola grassetto aggiungere): “per le destinazioni “strutture ricettive alberghiere ~~ed extra-alberghiere~~”, a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni “strutture ricettive alberghiere ~~ed extra-alberghiere~~” occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso, alla data di adozione della presente variante alle NTA;”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto “non coerente con l'impostazione complessiva della proposta. Motivazione: Punto a) Il dispositivo normativo ha recepito gli esiti del tavolo tecnico con la Soprintendenza Statale. In particolare, all'art. 24, comma 19, è stato confermato, per gli interventi ricadenti nel Sito UNESCO, il parere consultivo anche per gli accorpamenti e destinazioni d'uso della Soprintendenza, quale ulteriore strumento di verifica della compatibilità degli interventi con i valori storico-culturali del contesto. Si rappresenta, altresì, che la finalità del Piano e della presente Variante è la salvaguardia della funzione residenziale rispetto ai processi di progressiva turisticizzazione della Città

Storica. In tale prospettiva, l'art. 6, c.1 lett.a3), individua una specifica sottocategoria funzionale abitazioni ad uso ricettivo assoggettandola a limitazioni nei tessuti della Città Storica maggiormente interessati da tali fenomeni. Punto b) Il comma 15 dell'art. 25 disciplina un'eccezione al divieto di cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni. In particolare, consente tale cambio esclusivamente ai fini dell'ampliamento di strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, a condizione che queste occupino, prima dell'intervento di ampliamento, almeno il 70% dell'unità edilizia. Rispetto al testo vigente, la disposizione è stata ulteriormente circoscritta, prevedendo che tale facoltà sia riservata esclusivamente alle strutture ricettive già esistenti e, per i tessuti in cui è espressamente previsto, a quelle esistenti alla data di adozione della Variante alle NTA. Tale precisazione è finalizzata a evitare l'insediamento di nuove strutture ricettive, limitandone l'applicazione ai soli ampliamenti di attività già legittimamente presenti."

"Articoli 26 (Tessuti T1), 27 (Tessuti T2), (Tessuti T3) 28 (Tessuti T4), 29 (Tessuti T5), 30 (Tessuti T6) 2) comma 4 (ampliamento da 250 a 500-1000 mq della superficie di vendita delle attività commerciali) si chiede di modificare nel seguente modo il seguente testo (parola barrata eliminare parola grassetto aggiungere): "Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) le destinazioni Commerciali sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq, (T1 500 mq) 250 mq fatte salve ~~più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17;~~ eventuali deroghe da adottare con deliberazione di Giunta Capitolina."

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto "non coerente con l'impostazione complessiva della proposta. Motivazione: Il dispositivo normativo ha recepito gli esiti del tavolo tecnico con la Soprintendenza Statale. In particolare, all'art. 24, comma 19, è stato confermato, per gli interventi ricadenti nel Sito UNESCO, il parere consultivo anche per gli accorpamenti e destinazioni d'uso della Soprintendenza, quale ulteriore strumento di verifica della compatibilità degli interventi con i valori storico-culturali del contesto."

Osservazione n. 3

"Articoli da 24 a 42 (Tessuti della Città Storica) e art 45. Si chiede di reinserire il riferimento all'elaborato G2 (Guida alla qualità degli interventi) nelle norme di tessuto."

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto "non coerente con l'impostazione complessiva della proposta. Motivazione: Il rispetto delle prescrizioni contenute nell'elaborato G2. Guida per la qualità degli interventi trova già recepimento nelle disposizioni generali degli articoli 24 e 25 della Città storica delle NTA e, pertanto, si applica indistintamente a tutti i tessuti della Città Storica. Ne consegue che non si rende necessario introdurre un ulteriore esplicito richiamo nelle singole norme di tessuto, essendo tale obbligo già previsto dalla disciplina generale."

Osservazione n. 4

"Articolo 24 città storica comma 19 modificare nel seguente modo (parola barrata eliminato parola grassetto aggiunto): "Nella parte di Città Storica dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'Umanità e nella buffer zone le competenze consultive

assegnate al “Comitato per la Qualità urbana ed edilizia ai sensi dei commi 9 lett. b, 12 e dell’art 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS,RC e MO se interessano le parti comuni o private con rilevanza esterna ovvero gli interventi che prevedono l’accorpamento di unità edilizie adiacenti con la relativa destinazione d’uso.”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all’accoglimento dell’osservazione, in quanto “non coerente con l’impostazione complessiva della proposta. Motivazione: Il dispositivo normativo ha recepito gli esiti del tavolo tecnico svolto con la Soprintendenza statale in merito alla disciplina del rilascio del parere consultivo.”

Osservazione n. 5

“Articolo 25 comma 15: Aggiungere: “Nei tessuti da T1 a T5 e nel tessuto T6 ricadente nel Municipio 1, il cambio di destinazione d’uso dalla sottocategoria A1 (abitazioni singole) alla sottocategoria A3 (abitazioni ad uso ricettivo) non è consentito sino alla approvazione di apposito Regolamento, da emanare ai sensi di quanto previsto nel successivo comma 17.” (modificando di conseguenza anche successivo comma 17)”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all’accoglimento dell’osservazione, in quanto “non coerente con l’impostazione complessiva della proposta. Motivazione: La finalità del Piano e della presente Variante è la salvaguardia della funzione residenziale rispetto ai processi di progressiva turistificazione della Città Storica. In tale prospettiva, l’art. 6, comma 1, lett. a 3), introduce la specifica sottocategoria funzionale “abitazioni ad uso ricettivo”, assoggettandola a limitazioni nei tessuti della Città Storica maggiormente interessati da tali fenomeni. La disciplina prevede, altresì, nel rispetto ei principi di ragionevolezza e equità, forme di contingentamento mediante la predisposizione di uno specifico regolamento attuativo, finalizzato a governare l’insediamento di tali attività e a garantire un equilibrato rapporto tra funzione residenziale e funzione “ricettiva”.”

Osservazione n. 6

- “Articolo 105 comma 4 (antenne) Si chiede di modificare il comma nel seguente modo (parola barrata eliminare parola grassetto aggiungere): “Le stazioni radio base, nonché i sistemi e gli impianti di telecomunicazione di nuova installazione e le modifiche di quelle esistenti, sono localizzati prioritariamente nelle aree idonee individuate, di concerto con i Municipi, dal “Piano territoriale della telefonia mobile”, che ha natura programmatica e di indirizzo e che dovrà accordarsi con la normativa vigente ed il relativo Regolamento comunale. ai sensi dell’art. 8 della Legge 36/2001 la cui stesura deve avvenire entro 90 gg. dall’adozione definitiva della presente deliberazione “

- Riformulazione comma 4 art. 105 del. 169/2025: Le stazioni radio base, nonché i sistemi e gli impianti di telecomunicazione di nuova installazione e le modifiche di quelle esistenti, sono localizzati prioritariamente nelle aree idonee individuate, di concerto con i Municipi, dal “Piano territoriale della telefonia mobile”, che ha natura programmatica e di indirizzo e che dovrà accordarsi con la normativa vigente ed il relativo Regolamento comunale ai sensi dell’art. 8 della Legge 36/2001. La cui stesura deve avvenire entro 90 gg. dall’adozione definitiva della presente deliberazione, Roma Capitale dispone la sospensione di ogni installazione e/o autorizzazione di nuovi

impianti di telefonia mobile nel territorio comunale. gli impianti potranno essere localizzati nel rispetto della normativa statale e del Regolamento comunale.”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto “non coerente con l'impostazione complessiva della proposta. Motivazione: La disposizione è finalizzata a coordinare la disciplina urbanistica con gli strumenti comunali di programmazione e pianificazione degli impianti di telecomunicazione, nel rispetto della normativa statale vigente.”

Municipio Roma II

Osservazione n. 1

“Al fine di consentire l'installazione dei chioschi per il commercio su area pubblica previsti nei piani di riordino del settore commercio su area pubblica approvati o in corso di approvazione da parte dei Municipi, si chiede di escludere dal computo della SUL la loro superficie aggiungendo al comma 1 dell'art. 4 (grandezze edilizie) dopo il punto della lettera h) un ulteriore punto i) come di seguito riportato:

“i) - nell'intero Sistema insediativo e nel Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti, la superficie dei chioschi o installazioni per il commercio su area pubblica o di uso pubblico, di cui all'art. 2 n.1 lett. h) della D.A.C. n. 101/2023 e successivo art. 3-bis n.1 punto 15, previsti nei piani di riordino del settore commercio su area pubblica di derivazione dalla L.R. 22/2019.”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto “non coerente con l'impostazione complessiva della proposta. Motivazione: Premesso che l'art. 4 disciplina le grandezze edilizie e, in particolare, al comma 1 individua le superfici che possono essere escluse dal computo della Superficie Utile Lorda (SUL), definendone altresì i criteri di determinazione, in generale si evidenzia che il presupposto per l'esclusione di una superficie dal calcolo della SUL è che la stessa svolga una funzione di servizio, pertinenza o completamento rispetto alla destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare principale e non costituisca, di per sé, un'unità con autonoma destinazione d'uso.

Municipio Roma IV

Osservazione n. 1

“All' art.21. Incentivi per il rinnovo edilizio, al comma 5 lett. a), dopo le parole “ad eccezione degli edifici produttivi” aggiungere le parole “che non ricadono nelle condizioni di cui all'art. 21 bis”.”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto “non coerente con l'impostazione complessiva della proposta. Motivazione: Nell'ambito della disciplina degli incentivi connessi agli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili situati al di fuori della città storica, finalizzati alla rigenerazione urbana, al rinnovo e all'efficientamento energetico, al miglioramento della sicurezza sismica, nonché alla rifunzionalizzazione di edifici e complessi edilizi in stato di degrado, abbandono, inutilizzo o dismissione, la norma prevede una premialità differenziata in funzione della destinazione d'uso originaria dell'immobile, pari al +20% per gli edifici residenziali e al +10% per quelli produttivi.

In tale contesto si inserisce anche la disciplina di cui all'art. 21bis, relativa agli edifici abbandonati e degradati, che consente di accedere agli incentivi previsti dall'art. 21 secondo le condizioni e le modalità nello stesso stabilite. L'art. 21-bis costituisce una specifica disposizione finalizzata a favorire interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili degradati, con l'obiettivo prioritario di rimuovere situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e di degrado edilizio, promuovendo al contempo la riqualificazione urbana e l'efficientamento del patrimonio edilizio.”

Osservazione n. 2

“All'art. 22 Cessione Compensativa, al comma 5, consentire sull'area di proprietà privata le seguenti destinazioni d'uso: medie strutture di vendita; parcheggi privati.”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto “non coerente con l'impostazione complessiva della proposta. Motivazione: Premesso che la cessione compensativa riguarda aree a destinazione pubblica e costituisce un meccanismo alternativo all'esproprio, si rappresenta che le funzioni ivi ammesse, pur nella quota del 20% attribuita al soggetto privato, devono essere definite tenendo conto della natura pubblicistica delle stesse. Ne consegue che tali previsioni e, quindi, le relative funzioni devono essere valutate in modo da non alterare il corretto bilanciamento del sistema degli standard, evitando incrementi non coerenti del carico urbanistico e garantendo la coerenza complessiva dell'impianto compensativo.”

Osservazione n.3

“All'art. 75. Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi, al comma 1, all'interno della nota (15) dopo le parole “demolizione di opere;” inserire la frase: “parcheggi privati pertinenziali come disciplinati dall'art. 7 commi 2 e 3 purché realizzati con fondo drenante, senza comportare una trasformazione irreversibile del suolo e nel rispetto dei vincoli paesaggistici ed ambientali”.”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto “L'articolo in questione non è ricompreso tra quelli oggetto della deliberazione di adozione della variante parziale alle NTA del PRG vigente, adottata con Del. n. 169/2024.”

Municipio Roma XIII

Osservazione n. 1

“All'art.4 comma 1 lett. j) specificare “la definizione delle aree e spazi strettamente connessi all'attività sportiva indicando (palestre, bar, centro benessere, eccetera).”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, in quanto “non coerente con l'impostazione complessiva della proposta. Motivazione: Premesso che l'art. 4 disciplina le grandezze edilizie e, in particolare, al comma 1 individua le superfici che possono essere escluse dal computo della Superficie Utile Lorda (SUL), definendone altresì i criteri di determinazione. Con riferimento alla lettera j), il dispositivo prevede che non concorrano al calcolo della SUL le strutture pressostatiche, tensostatiche e le tendostrutture esclusivamente quando siano destinate alla copertura di spazi strettamente connessi allo svolgimento dell'attività sportiva e siano gravate da un vincolo permanente di asservimento alla prestazione sportiva. Per quanto concerne, invece, la progettazione degli impianti

sportivi comprensivi delle attività complementari, si rinvia alle specifiche disposizioni contenute negli articoli dedicati alla componente Servizi (pubblici o privati).”

Osservazione n. 2

“All’art. 8 dopo la parola estimativo aggiungere “redatto dal proponente e verificato”.”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all’accoglimento dell’osservazione, in quanto “non modifica la natura del dispositivo. Motivazione: Il computo metrico estimativo è predisposto dal proponente nell’ambito dell’istanza presentata e, nel caso di specie, è finalizzato alla quantificazione del valore delle infrastrutture e dei servizi pubblici proposti in alternativa alla richiesta di monetizzazione degli standard urbanistici. La disposizione, infatti, attribuisce all’Ufficio capitolino titolare del procedimento il compito di accertare, mediante il computo metrico estimativo, il valore delle opere proposte, affinché esso risulti pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute. Ne consegue che il computo metrico costituisce un elaborato tecnico predisposto dal proponente e successivamente sottoposto alla verifica e all’accertamento di congruità da parte dell’Ufficio competente.”

Osservazione n.3

“All’art.52 comma 11 bis “eliminare trascorsi 12 mesi a trascorso tale periodo”.”

Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprime parere contrario all’accoglimento dell’osservazione, in quanto “non coerente con l’impostazione complessiva della proposta. Motivazione: La disposizione si inserisce negli obiettivi e nei principi del PRG, volti alla riqualificazione dei tessuti urbani svantaggiati, prevedendo la formazione del Programma integrato quale strumento di programmazione del territorio. Nelle more della sua approvazione e in assenza del Programma preliminare di cui all’art. 53, il dispositivo normativo consente interventi in modalità diretta o diretta convenzionata.”

La Giunta Capitolina, nella seduta del 7 luglio 2026, prende atto dei riscontri forniti dal Dipartimento Programmazione Urbanistica sulle osservazioni formulate dai Municipi e decide la prosecuzione dell’iter approvativo della Proposta di Deliberazione nella versione originaria.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VIII – Urbanistica, nella seduta dell’8 luglio 2026, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta, da parte della Segretaria Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97, comma 2 del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L. (D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.), dai Dirigenti responsabili del Servizio, in ordine agli emendamenti approvati.

Visti

il D.lgs. 267/2000 ss.mm.ii. T.U.EE.LL;

la Legge 1150/1942;

la L.R.L n. 19/2022;

la Deliberazione C.C. n. 18/2008;

la Deliberazione A.C. n. 169/2024

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

di controdedurre alle osservazioni presentate alla Deliberazione di A.C. n. 169/2024 “Variante parziale alle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008” e di accogliere le osservazioni d’ufficio come rappresentate negli elaborati di seguito elencati e allegati al presente provvedimento:

1. Relazione alle controdeduzioni

ALLEGATI

1.1 Quadro riepilogativo delle osservazioni

1.2 Schede sintetiche delle osservazioni e delle controdeduzioni

2. Relazione osservazioni d’ufficio

3. NTA: Articoli modificati a seguito del recepimento delle osservazioni accolte o parzialmente accolte e delle osservazioni d’ufficio

di approvare, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell’art. 10 della Legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii. e dell’art. 9 commi 61 e 62 della Legge R.L n. 19/2022, la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, adottata con Deliberazione A.C. n. 169/2024, apportando le modifiche conseguenti al recepimento delle osservazioni accolte o parzialmente accolte e delle osservazioni d’ufficio;

di dare mandato al Dipartimento Programmazione Urbanistica di curare la pubblicazione della variante, a pena di inefficacia, nell’apposita sezione presente all’interno del sito istituzionale dell’Ente, nonché di trasmettere il presente provvedimento alla Regione Lazio, a fini conoscitivi, entro dieci giorni dall’approvazione e dalla registrazione da parte del Segretariato dell’Ente.

Gli Uffici provvederanno all’adeguamento del testo normativo in esatta corrispondenza di quanto stabilito con il presente provvedimento.

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata la Presidente, con l’assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 31 voti favorevoli, 6 contrari e l’astensione dei Consiglieri De Gregorio, Di Stefano, Diaco, Ferrara e Meleo.

Hanno espresso voto favorevole il Sindaco Gualtieri e i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Casini, Caudò, Celli, Converti, Corbucci, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Nanni, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Petrolati, Righetti, Trabucco, Trombetti e Zannola.

Hanno espresso voto contrario i Consiglieri Barbato, Erbaggi, Masi, Mussolini, Politi e Quarzo.

La presente Deliberazione assume il n. 122.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
S. CELLI – P. FERRARA

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
L. MASSIMIANI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 30 luglio 2026 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 13 agosto 2026.

Li, 30 luglio 2026

SEGRETERIATO GENERALE
LA VICE SEGRETARIA GENERALE

F.to: L. Massimiani