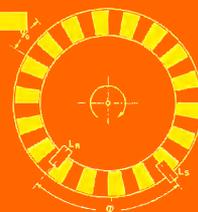




COLLEGIO  
PROVINCIALE  
DEI GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI  
DI ROMA

# Geopunto



BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA



PREMIATI CON MEDAGLIE  
D'ARGENTO E D'ORO I  
COLLEGHI CON 25 E 40 ANNI  
DI ISCRIZIONE AL COLLEGIO

DISCIPLINA DEL CAMBIO DESTINAZIONE  
D'USO: ANCORA TROPPIA INCERTEZZA  
NORMATIVA AL VIA LA REVISIONE  
DELLE NTA DEL PRG DI ROMA LUOGHI  
DI LAVORO: AGGIORNATE LE MISURE DI  
CONTENIMENTO DEL COVID  
I FUTURI GEOMETRI PROGETTANO  
L'ACCESSIBILITÀ

# 104·22

Anno XIX - LUGLIO-AGOSTO 2022



# GEOPUNTO

BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

**Editore** Collegio Provinciale dei Geometri di Roma

**Presidente** Maurizio Rulli

**Vice Presidente** Antonio Scaglione

**Segretario** Fabio Colantoni

**Tesoriere** Pietro Tontini

**Consiglieri** Cristina Aiuti, Alessandro Bertarelli,

Alessandro Capodiferro, Marco Carletti,

Luca Chiesi, Giuseppe Ciurluini, Marco D'Alesio,

Fernando De Marzi, Massimo Dejori,

Sergio Paciucci, Alessandro Valente

**Redazione** P.le Val Fiorita, 4/F - 00144 Roma

Tel. 06 54225490

Fax 06 5920051 info@georoma.it

Indirizzo di posta certificata: collegio.roma@geopec.it

**Direttore responsabile** Fabio Colantoni

**Comitato di Redazione** Fabrizio Cantelmi,

Gianluca Caputo, Marco Carletti, Marco D'Alesio,

Fernando De Marzi, Giacomo Moretti,

Sergio Paciucci, Simone Silvestri

**Consulenza Editoriale**

Franca Aprosio

**Progetto grafico e impaginazione**

Artefatto / Manuela Sodani, Mauro Fanti

Autorizzazione del Tribunale Civile di Roma

n. 131 dell'8 aprile 2004.

Gli articoli e le note firmate esprimono solo l'opinione dell'autore e non impegnano il Collegio dei Geometri e la Redazione del periodico.

In copertina:

Art Science Museum di Singapore

ISSN 2421-4205

# 104 • 22

ANNO XIX • LUGLIO-AGOSTO 2022

## SOMMARIO

### **3 FOCUS**

25 e 40 anni ... quanta strada!

*Maurizio Rulli*

### **ATTUALITÀ**

### **9 I futuri geometri progettano l'accessibilità**

*Paolo Nicolosi*

### **12 Al via la revisione delle NTA del PRG di Roma**

*Fabio De Castro e Andrea Di Leo*

### **14 Luoghi di lavoro: aggiornate le misure di contenimento del Covid**

*Alessio Serenelli*

### **SPECIALE**

### **16 Disciplina del cambio di destinazione d'uso: ancora troppa incertezza normativa**

*Vittorio Meddi*

### **ARGOMENTI**

### **26 Dimensioni delle stanze: incongruenze fra norma nazionale e Regolamento Edilizio di Roma**

*Francesco Lanatà e Andrea Di Leo*

### **30 LIBRI**

### **31 VITA DI COLLEGIO - COMMISSIONI**

Mediazione: la formazione riparte in presenza

*Maria Sofia Calenne*



COLLEGIO  
PROVINCIALE  
DEI GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI  
DI ROMA

## **COMUNICAZIONE AGLI ISCRITTI COME ACCEDERE AGLI UFFICI DEL COLLEGIO**

Al fine di contingentare gli accessi in sede, si ricorda a tutti gli iscritti che gli uffici del Collegio Geometri di Roma riceveranno esclusivamente su appuntamento.

Di seguito i contatti telematici di ogni settore:

**- UFFICIO DI PRESIDENZA:**

per "SEGRETERIA DEL PRESIDENTE, COMMISSIONI CONSILIARI, FORMAZIONE CONTINUA, CONSIGLIO DISCIPLINA"  
inviare mail a: [presidenza@georoma.it](mailto:presidenza@georoma.it)

**- UFFICIO DI SEGRETERIA:**

per "ISCRIZIONI E CANCELLAZIONI, PRATICANTI, ESAMI DI STATO, CASSA GEOMETRI,  
FIRME DIGITALI, SIGILLI, TESSERE" inviare mail a: [segreteria@georoma.it](mailto:segreteria@georoma.it)

**- UFFICIO USCITE:**

per "PAGAMENTI, FATTURE, ACQUISTI E CONTRATTI" inviare mail a: [tesoreria@georoma.it](mailto:tesoreria@georoma.it)

**- UFFICIO ENTRATE:**

per "QUOTE ASSOCIATIVE ALBO, ESATTORIA" inviare mail a: [esattoria@georoma](mailto:esattoria@georoma)

---

### **AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'Agencia delle Entrate - Area Gestione Banche Dati - comunica che dal **26 luglio 2022** sarà disponibile per gli Uffici di Roma (SPI Roma 1, Roma 2, Civitavecchia e Velletri) un nuovo servizio per effettuare telematicamente, tramite *Sister*, la consultazione di titoli cartacei e di note non digitalizzate. Tale servizio è disponibile ai soli utenti convenzionati ai servizi telematici di *Sister*, abilitati ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale dell'Agencia, in possesso del profilo autorizzativo *Ispezione documenti cartacei*, attribuito dal gestore della convenzione. Il nuovo servizio permetterà, altresì, la consultazione telematica dei repertori delle trascrizioni a decorrere dal 24 luglio 1957, con una profondità storica di 65 anni. La nuova funzione, che automatizza totalmente la consultazione dei documenti cartacei per via telematica, si compone delle fasi di richiesta da parte dell'utente, della presa in carico e successiva lavorazione da parte dell'ufficio e del pagamento, a richiesta evasa, tramite prelievo in automatico sul castelletto dei tributi dovuti. I documenti richiesti saranno disponibili all'utente per i sette giorni successivi, trascorsi i quali non sarà più possibile prenderne visione.



# 25 E 40 ANNI... QUANTA STRADA!

MAURIZIO RULLI

Una strada lunga, ma ricca di esperienze e soddisfazioni, con l'orgoglio di appartenere a una categoria che ha avuto un ruolo importante nella società di tutti i tempi. Questo percorso è stato premiato nel corso delle cerimonie in cui sono state consegnate le medaglie d'argento e d'oro ai colleghi che hanno raggiunto il traguardo dei 25 e 40 anni di iscrizione al Collegio di Roma. In un clima di festa, i premiati hanno ripercorso il vissuto professionale nel corso del tempo e condiviso le emozioni che hanno provato in questi anni. Occasioni come queste rappresentano la nostra professione, ci rammentano la sua storia, ci ricordano come eravamo e come siamo cambiati evolvendo la nostra conoscenza per restare al passo dei tempi, mantenendo inalterati i nostri valori che sono una parte irrinunciabile della nostra professionalità.

**N**ella stupenda cornice di Palazzo Chigi di Ariccia si sono svolte le cerimonie in cui sono state consegnate le medaglie d'argento e d'oro ai colleghi che hanno raggiunto il prestigioso traguardo dei 25 e 40 anni d'iscrizione all'Albo del Collegio.

Le cerimonie, in tutto quattro, si sono svolte il 27 maggio, il 10 giugno, il 1° e 8 luglio; le prime tre giornate sono state dedicate alle medaglie d'argento, l'ultima alle medaglie d'oro, e si sono svolte all'interno della Sala Maestra, situata al piano nobile di Palazzo Chigi e frutto della trasformazione avvenuta verso la metà del 1600 per mano dell'architetto Carlo Fontana su commissione dei Chigi, che trasformò l'originaria fabbrica nella fastosa dimora barocca che vediamo oggi.

Abbiamo ottenuto l'uso della sala grazie alla concessione da parte del Comune di Ariccia a firma del Sindaco Gianluca Staccoli che, tra l'altro, è un nostro collega, e grazie all'interessamento ed al lavoro del vicepresidente, Antonio Scaglione, che ha seguito personalmente tutte le fasi per l'ottenimento dell'uso della Sala Maestra ed ha contribuito alla riuscita delle manifestazioni.

Hanno aperto le cerimonie i saluti delle autorità locali, il Sindaco Staccoli e l'Assessore all'Urbanistica Michele Serafini, seguiti da quelli degli ex Presidenti del Collegio, Agostino Renzi, Marco D'Alesio e Marco Nardini, quest'ultimo intervenuto nella triplice veste di festeggiato per i suoi 40 anni di iscrizione, ex Presidente del Collegio e Presidente di Geoweb, Inoltre, hanno portato il loro saluto Carlo Papi, componente del Consiglio di Amministrazione della Cassa Geometri e Pre-

## Palazzo Chigi in Ariccia Sala Maestra



Il palazzo ducale di Ariccia (Roma), nel cuore dei Castelli Romani, è un esempio unico al mondo di “interno barocco”, una vera capsula del tempo che conserva miracolosamente l’arredamento e la disposizione originaria delle sale: la residenza privata di una grande famiglia rimasta intatta, con molti arredi disegnati da Bernini e dalla sua bottega.

Il palazzo, unitario e armonioso nel suo aspetto esteriore, è il risultato di una radicale ristrutturazione che trasformò nel XVII secolo l’antico castello Savelli in una fastosa dimora barocca. Il palazzo fu ristrutturato tra il 1664 ed il 1672 con la direzione di Carlo Fontana, principe dell’architettura tardo barocca, seguendo un’idea progettuale di Giovan Lorenzo Bernini, suo maestro.

Il complesso ospita nel piano dei mezzanini, ala ovest, il Museo del Barocco Romano, costituito da una prestigiosa raccolta di dipinti del XVII e XVIII secolo, in gran parte di scuola romana, con capolavori di Pietro da Cortona, Maratta, Giacinto Brandi, Baciccio, Borgognone, Imperiali, Sebastiano Conca, Corrado Giaquinto, Pompeo Batoni e tanti altri. Tutte le opere sono confluite per donazione, come le collezioni Fagiolo, Lemme, Ferrari, Laschena, e altri.

sidente del Collegio di Rieti, Giampiero Sansoni Presidente del Collegio de l’Aquila; l’Amministratore delegato Dott. Quacini ed il Direttore Generale Dott. Formica, hanno portato i saluti di Geoweb.

Le cerimonie si sono svolte in un clima di festa, come deve essere per aver raggiunto il traguardo dei 25 e 40 anni, ripercorrendo, per ciascun festeggiato, il vissuto professionale nel corso del tempo ed esprimendo le emozioni che hanno provato in questi anni; commovente l’intervento di un collega che non vive più a Roma, ma è partito nella stessa

giornata dal Veneto per partecipare alla cerimonia e poi rientrare a casa in serata, una dimostrazione dell’attaccamento alla categoria a cui appartiene e di cui siamo tutti noi orgogliosi di far parte.

Voglio sottolineare l’importanza di queste cerimonie che rappresentano la nostra professione, ci rammentano la sua storia, ci ricordano come eravamo e come siamo cambiati mantenendo inalterati i nostri valori che sono una parte irrinunciabile della nostra professionalità e su cui ci basiamo per raggiungere gli obiettivi e i traguardi professionali.

Tenendo sempre presente che in un’epoca di profondi cambiamenti in atto come quella che stiamo vivendo, è necessario che la nostra categoria sia preparata e presente per un radicale rinnovamento del percorso formativo del geometra. Ed è quello che abbiamo fatto e continuiamo a fare, con il potenziamento della formazione professionale continua e con l’istituzione della laurea professionalizzante che abilita all’esercizio della professione di geometra laureato.

Tutte le cerimonie si sono concluse con una foto di gruppo nella Sala Maestra ed un brindisi nel cortile di Palazzo Chigi che affaccia nel parco pertinenziale di 28 ettari, ultimo residuo del Nemus Aricinum consacrato a Diana, all’interno del quale si possono trovare lecci, querce, aceri e quattro sequoie californiane introdotte nella metà dell’Ottocento, e incontrare, lungo i viali, reperti archeologici dell’Aricia romana.

Vorrei ringraziare personalmente tutti i colleghi che hanno partecipato alle cerimonie, perché le loro emozioni, a volte raccontate a volte semplicemente trasmesse durante la premiazione, le porterò sempre con me insieme al ricordo di giornate festose e gioiose passate insieme. Emozioni che, nel clima positivo e sereno creatosi, mi hanno trasmesso la soddisfazione dei colleghi premiati per il loro impegno in tanti anni di serio lavoro trascorsi. Una soddisfazione legata alla loro scelta lavorativa che definirei con le parole del grande filosofo cinese Confucio nella convinzione che molti di loro condivideranno *“Scegli un lavoro che ami e non dovrai lavorare neppure un giorno in vita tua”*.

## 27 MAGGIO MEDAGLIA D'ARGENTO



### I PREMIATI ALLA CERIMONIA

Vincenzo Acciani  
 Simone Angelini  
 Angelo Anselmi  
 Tiziana Artipoli  
 Luigi Astorino  
 Alessandro Barcaglioni  
 Mauro Battelli  
 Costantino Belleggia  
 Andrea Belvedere  
 Massimo Bernardini  
 Valerio Bernardone  
 Luciano Bertoldini  
 Massimo Bianchi  
 Massimo Biondi

Dario Biscini  
 Donato Blasucci  
 Alessandro Boria  
 Branchinelli Roberto  
 Ezio Buccella  
 Mirco Busanello  
 Roberto Cacciamani  
 Lelio Candidi  
 Roberto Cantarini  
 Assunta Casale  
 Ugo Caselli  
 Roberto Cece  
 Fabrizio Cecilia  
 Andrea Cesarini

Mario Ciancarella  
 Fabio Colantoni  
 Antonio Coratella  
 Claudio Corcos  
 Flavio Corelli  
 Domenico Cornacchione  
 Paolo Costantini  
 Sergio Cruciani  
 Rocco D'amico  
 Carmine De Giuseppe  
 Luca De Vito  
 Stefano D'elia  
 Bruno Di Battista  
 Stefano Di Cocco

## 10 GIUGNO MEDAGLIA D'ARGENTO



### I PREMIATI ALLA CERIMONIA

Marco Di Russo  
Fabrizio Di Sabatino  
Angelo Di Veroli  
Andrea Dolzi  
Gianni Fabrizi  
Marzio Fasoli  
Francesco Ferracci  
Valerio Ferretti  
Franco Filippini  
Stefano Flaccomio  
Andrea Florenzano  
Roberto Funaro  
Sebastiano Germanà  
Daniele Giovannetti  
Roberto Girolami  
Fabio Giulioli  
Giuseppe Greco

Luciano Irilli  
Eugenio Isopi  
Maurizio Lamberti  
Claudio Lamparelli  
Carlo Latini  
Gilberto Lazzerini  
Giuseppe Liberti  
Claudio Luchetti  
Antonio Lustrissimi  
Roberto Maini  
Angelo Malagisi  
Giovanni Mariotti  
Giacomo Marra  
Nicolino Mastrodonato  
Fabrizio Mastrofini  
Fabio Mastrostefano  
Luigino Matrigiani

Roberto Mattei  
Mauro Matteocci  
Giorgio Mattocchia  
Giuseppe Mele  
Gianluca Meluzzi  
Fabrizio Milana  
Giuseppe Miletta  
Giovanni Minelli  
Michele Morabito  
Filippo Morcone  
Giacomo Moretti  
Marco Moretti  
Germano Morlacchetti  
Marco Mosetti  
Riccardo Mozzati

## 1° LUGLIO MEDAGLIA D'ARGENTO



### I PREMIATI ALLA CERIMONIA

Alessandro Astarita

Paolo Bognetti

Emiliano Bonetti

Marco Calderari

Massimo Del Rossi

Lidiziana Fazzini

Maurizio Mozzicafreddo

Giovanni Monterubbianesi

Giuseppe Nardecchia

Giampiero Nardelli

Roberto Paciello

Francesco Paciotti

Dario Pala

Claudio Pandolfi

Emanuele Panzetti

Fulvio Peciola

Marco Pergola

Massimo Perna

Stefano Perniconi

Valter Petrisanti

Ettore Pezzola

Gianni Pisano

Pietro Pizzuti

Sandro Polito

Stefano Polverini

Stefano Prete

Corrado Quattrociochi

Luigi Rega

Sara Ricci

Arnaldo Carlo Riccucci

Marco Sabbatini

Stefano Sabelli

Pellegrino Saccone

Annamaria

Marco Sancricca

Carlo Sbianchi

Carlo Sborzacchi

Pietro Scarcella

Alessandro Scardala

Giovanni Romolo Serra

Giuseppe Sestito

Mario Spagnolo

Giuseppe Tardella

Roberto Toffolo

Pierpaolo Tontini

Fernando Totori

Andrea Tozzi

Travisani Angelo

Francesco Tufi

Erminio Vari

Romeo Venturelli

Edoardo Vieni

Salvatore Vitale

Sabrina Viti

Renato Zangrilli

## 8 LUGLIO MEDAGLIA D'ORO



### I PREMIATI ALLA CERIMONIA

Massimo Andreucci  
Pasquale Arbia  
Francesco Astorino  
Massimo Battarelli  
Giuseppe Boldrini  
Pietro Calenne  
Enrico Carai  
Carlo Emilio Cocco  
Claudio Cocilova  
Marco Costantini  
Silvio De Franceschi  
Fabrizio Dell'aguzzo  
Domenico D'Ortenzio  
Giuseppe Fantauzzi

Luciano Felici  
Natalino Fiorini  
Paolo Fratini  
Giuseppe Gorga  
Roberto Grippaudo  
Stefano Lustri  
Mauro Marconi  
Guerrino Mirandola  
Marco Nardini  
Mario Nonni  
Franco Panzironi  
Filiberto Pascucci  
Maurizio Pazzi  
Emilio Piave

Guido Potenziani  
Roberto Ragno  
Dante Rosicarelli  
Sergio Rossi  
Antonio Russo  
Carlo Salvi  
Andrea Scotti  
Maurizio Sementilli  
Mario Serpa  
Virgilio Simoni  
Mauro Urbani  
Carlo Varlese  
Settimio Vecchi



# I FUTURI GEOMETRI PROGETTANO L'ACCESSIBILITÀ

PAOLO NICOLSI\*

Si è tenuta a Roma la decima edizione del concorso destinato agli studenti degli Istituti C.A.T. avente come tema "l'accessibilità" e "l'abbattimento delle barriere architettoniche".

Alla competizione, promossa da Fiaba onlus e dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, in collaborazione con il Ministero dell'Istruzione, hanno partecipato gli studenti di ben 22 Istituti provenienti da tutta Italia e i lavori in concorso presentavano una evidente dimostrazione della maturità dei partecipanti riguardo l'importante tema "dell'accessibilità".

**A**rrivare alla decima edizione di un concorso e constatare che è sempre vivo l'entusiasmo dei partecipanti, certamente è un inequivocabile segnale in merito alla valenza della competizione e, soprattutto, dei temi che la governano.

È quello che si è constatato il giorno 8 giugno u.s., in occasione della premiazione dei vincitori della X edizione del concorso "I futuri geometri progettano l'accessibilità", una competizione destinata agli studenti degli Istituti C.A.T. (Costruzioni, Ambiente e Territorio) e avente come tema "l'accessibilità" e "l'abbattimento delle barriere architettoniche".

Il concorso, organizzato da FIABA Onlus e dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati in collaborazione con il Ministero dell'Istruzione e l'"Università la Sapienza", è stato patrocinato dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile, dall'ANCI, dalla Cassa





Premiazione 2022 "I futuri geometri progettano l'accessibilità"

Geometri e dall'UNI; hanno sostenuto l'evento la GEOWEB, la KONE, la TOPCON e la Vittorio Martini. La competizione era strutturata su tre distinte sezioni: Edifici Pubblici e scolastici; Spazi urbani; Strutture per il tempo libero. Inoltre, un premio speciale KONE era destinato al miglior progetto per l'installazione di sistemi di trasporto verticale. Quest'anno hanno partecipato gli studenti di ben 22 Istituti provenienti da tutta Italia e i lavori presentati, indipendentemente da quelli premiati, presentavano tutti non solo una significativa valenza tecnica, grafica e progettuale, ma dimostravano una evidente maturità degli studenti riguardo l'importante tema "dell'accessibilità".

Alla premiazione, tenutasi presso l'aula magna "Bruno Zevi" a Valle Giulia, sede della facoltà di architettura dell'università La Sapienza di Roma hanno preso parte, mediante dei video messaggi, la Ministra Erika Di Stefani e l'onorevole Giusy Versace, con la presenza di Barbara Casagrande, Direttore Generale del Ministero delle Infra-

strutture. Hanno partecipato all'evento anche il Segretario Generale dell'ANCI (dott.ssa Veronica Nicotra) e il Consigliere Segretario CNGeGL (Geom. Enrico Rispoli).

Il concorso rappresenta uno stimolante "mezzo" per la divulgazione della cultura dell'"Universal Design" e della progettazione inclusiva. Come Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati riteniamo, dal punto di vista strettamente sociale, che attraverso i ragazzi si possano veicolare più facilmente e significativamente i messaggi alle famiglie e, quindi, alla società. I ragazzi saranno gli adulti della società del domani e, anche attraverso il loro impegno e la loro acquisita consapevolezza sulle condizioni delle "barriere" - non solo architettoniche - attualmente esistenti, si potrà sperare in un radicale cambio culturale.

Gli odierni studenti del CAT saranno anche i "FUTURI GEOMETRI" e, come tali, il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati ha la



Due momenti della premiazione. Sopra, consegna il premio il consigliere segretario Enrico Rispoli, sotto il consigliere Paolo Nicolosi



convincione che debbano avere la necessaria preparazione tecnica e legislativa riguardo la progettazione inclusiva. Per tale motivo, insieme a Fiaba e all'UNI, siamo stati promotori delle "prassi di riferimento UNI 26:2006". Anche attraverso la partecipazione all'appuntamento annuale di "FIABA DAY" (giornata organizzata con l'alto patrocinio del Consiglio dei Ministri) i geometri sono testimoni dell'importanza dell'abbattimento delle barriere e fautori dell'inclusività.

Proprio per la consapevolezza della rilevanza del tema trattato, il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati è stato promotore del corso, ancora in gestazione, finalizzato alla formazione del "Tecnico dell'Accessibilità"; un corso di oltre 40 ore - organizzato con *Il Dipartimento di Storia, disegno e restauro dell'architettura*, dell'Università "La Sapienza" - che permetterà di formare dei tec-

nici che abbiano contezza progettuale, legislativa e che conoscano le diverse misure di finanziamento esistenti, destinate all'abbattimento delle barriere architettoniche. Il tecnico adeguatamente formato potrà essere una vera risorsa, oltre che per i privati, anche per le pubbliche amministrazioni, in quanto, in applicazione della cosiddetta "sussidiarietà orizzontale", potrà supportare le amministrazioni nella stesura dei Piani per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA).

Anche la cultura dell'Inclusività, quindi, rappresenta un importante settore che consente il consolidarsi della "moderna figura del geometra" nella naturale metamorfosi di una categoria che, da sempre, è stata un preciso e importante riferimento per la cittadinanza.

*\*Consigliere nazionale con delega all'Accessibilità*

# AL VIA LA REVISIONE DELLE NTA DEL PRG DI ROMA

FABIO DE CASTRO, ANDREA DI LEO\*

**R**oma Riparte, questo lo slogan utilizzato per il convegno tenutosi all'Auditorium Parco della Musica il 5 maggio scorso. Nell'occasione, invocando i temi della rigenerazione urbana, della sostenibilità e della semplificazione, gli esponenti politici comunali e regionali hanno esposto la loro idea di programma nella governance di Roma per i prossimi anni. (v. sintesi intervento assessore Veloccia sul n. 103, pag. 3)

Oltre alle molte parole e buone intenzioni dobbiamo segnalare un fatto significativo: la Deliberazione della Giunta Capitolina n. 1120 del 14 aprile con la quale si sono avviate le attività necessarie per la revisione – ed attualizzazione – delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore di Roma. Inoltre, è stata manifestata la volontà di adeguare le NTA di PRG alla disciplina regionale sulla rigenerazione urbana (L.R. 7/2017), in occasione del loro aggiornamento.

Questo è stato un segnale concreto ed importante che la comunità dei professionisti romani ha accolto favorevolmente, anche nell'ottica dei risvolti lavorativi di cui si potrà beneficiare.

Per tornare ad essere una città che attrae, Roma deve obbligatoriamente modernizzare lo strumento urbanistico attuale e – come auspicabile – una conseguente revisione del vigente regolamento edilizio, anche sulla base del RET (Regolamento Edilizio Tipo).

Molti gli argomenti trattati, tra i quali per il loro particolare interesse, segnaliamo:

Finalmente un fatto concreto e significativo: la Giunta di Roma Capitale ha approvato la Deliberazione n. 1120 del 14 aprile con la quale si sono avviate le attività necessarie per la revisione – ed attualizzazione – delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore di Roma. Inoltre, è stata manifestata la volontà di adeguare le NTA di PRG alla disciplina regionale sulla rigenerazione urbana (L.R. 7/2017), in occasione del loro aggiornamento. Una decisione accolta favorevolmente dalla comunità dei professionisti, anche nell'ottica dei risvolti lavorativi di cui si potrà beneficiare. La speranza di vedere presto la Capitale capace di accogliere gli investimenti che, da troppo tempo ormai, faticano ad “atterrare”, penalizzando non solo lo sviluppo economico in senso stretto, ma, più in generale, anche il connesso recupero urbanistico che Roma attende da troppo tempo.

## RIGENERAZIONE URBANA

Se è vero che l'art. 6 della L.R. 7/2017 ha una operatività automatica, gli articoli 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) e 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficiamento energetico degli edifici) richiedono il recepimento all'interno dello strumento urbanistico.

## CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO E EDILIZIO

I numerosi e recenti aggiornamenti legislativi, a partire dal 2016 con il [D.lgs. 222/2016](#), hanno stravolto il panorama normativo degli interventi. Le NTA di PRG, in particolare l'art. 9, sono quindi sul punto divenute obsolete.

È di tutta evidenza, soprattutto, l'urgenza di una completa riscrittura della definizione della categoria "ristrutturazione edilizia", oggi suddivisa nelle NTA di PRG in tre sottocategorie che non trovano alcun riscontro oggettivo con gli aggiornamenti del DPR 380/2001 susseguitisi nel tempo, da ultimo con il [D.L. semplificazioni del 17 luglio 2020](#).

D'altronde, è auspicabile un approccio più *light* sul punto, ricordando come l'art. 3, co. 2 DPR 380/2001 preveda l'automatica prevalenza delle definizioni del Testo Unico rispetto a quelle previste dagli strumenti urbanistici.

## DISCIPLINA DEI CAMBI D'USO NELLA CITTÀ CONSOLIDATA

È tra le vere "emergenze" del PRG di Roma, con l'art. 45, co. 6 delle NTA oggetto di continui contenziosi dinanzi al Giudice amministrativo, a partire dalla storica sentenza del Consiglio di Stato n. 4546/2010, passando per vari pareri del DPAU.

La riscrittura della disciplina di cambi d'uso e mix funzionale è attesa dagli investitori, per superare l'attuale stallo che vivono gli investimenti nella città consolidata.

ROMA

INTRODUCE  
MAURIZIO VELOCCI  
Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale

INTERVIENE  
MASSIMO MILANO VALERIANI  
Assessore all'Urbanistica e Politiche abitative  
della Regione Lazio

LE SPIDE STRATEGICHE  
PER IL FUTURO DELLA CITTÀ

INTERVENGO  
FABRIZIO FAIARA  
Chief Strategy Officer FSI  
NICOLA MACCANNO  
AD Cinecittà S.p.A.  
ANTONELLA POLIMENI  
Magnifica Rettore Università La Sapienza di Roma  
CARLO RATTI  
MIT Senseable City Lab Boston

RIGENERARE LA CITTÀ PER RENDERLA  
PIÙ COMPETITIVA E INCLUSIVA

INTERMODERATO  
ANTONIO CIUCCI  
Presidente Ance Roma - ACER  
MARCELLA MALLEN  
Presidente Asvis - Alleanza per lo sviluppo sostenibile  
SILVIA ROVERE  
Presidente Assomobiliare  
ALFREDO SIMONETTI  
Direttore Cassa Edile e CEFMECTP di Roma e provincia

CONCLUDE  
ROBERTO GUALTIERI  
Sindaco di Roma Capitale

COORDINA  
SARAH VARETTO  
EVP Communications, Inclusion & Bigger Picture, Sky Italia

5 GIOVEDÌ  
MAGGIO  
H 10.00

AUDITORIUM  
PARCO DELLA MUSICA  
ENNO MORRICONE

SALA PETRASSI  
VIALE RETTO DE COBERTIN, 30  
ROMA

## DISPOSIZIONI DELLA MODALITÀ DIRETTA E INDIRECTA NEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

Il sistema dei PRINT non è, purtroppo, decollato e le regole per la edificazione diretta nei tessuti della città da ristrutturare si sono dimostrate farraginose e, ancora una volta, frutto di frequenti contenziosi tra privati e Amministrazione. Anche in questo caso, quindi, la revisione delle NTA di PRG dovrà porre le basi per consentire la effettiva "ristrutturazione" di tale ambito urbano facilitando, compatibilmente con l'interesse pubblico, la realizzazione anche degli interventi diretti.

## CONCLUSIONI

Tutti questi temi – e molti altri – sono stati oggetto, negli anni, di contenziosi amministrativi, dubbi interpretativi ed oscillamenti giurisprudenziali. Da ciò, quindi, la volontà – si legge nel testo della delibera – di dare priorità ai problemi di scottante attualità, oltre ad attuare il necessario adeguamento alla normativa sovraordinata statale e regionale. Con questo auguriamo buon lavoro agli amministratori capitolini, con la concreta speranza di vedere presto una *Roma che riparte*, con la capacità di accogliere gli investimenti che, da troppo tempo ormai, faticano ad "atterrare", così penalizzando non solo lo sviluppo economico in senso stretto, ma, più in generale, anche il connesso recupero urbanistico che la Capitale attende da troppo tempo.

\*Avvocato

# LUOGHI DI LAVORO: AGGIORNATE LE MISURE DI CONTENIMENTO DEL COVID



ALESSIO SERENELLI

Il 30 giugno 2022, Governo e Parti sociali hanno aggiornato il Protocollo condiviso per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus SARS-CoV-2/COVID-19 negli ambienti di lavoro tenendo conto delle misure di contrasto e di contenimento precedentemente contenute nei vari Protocolli condivisi elaborati durante l'emergenza sanitaria. <https://www.lavoro.gov.it/stampa-e-media/comunicati/pagine/covid-19-accordo-su-aggiornamento-protocollo-salute-e-sicurezza-sui-luoghi-di-lavoro.aspx/>

## LE INDICAZIONI DEL NUOVO PROTOCOLLO COVID-19

Il Protocollo contiene le seguenti indicazioni: le informazioni sul rischio di contagio da COVID-19 per tutti i lavoratori e per chiunque entri all'interno del luogo di lavoro; le procedure di ingresso nei luoghi di lavoro; la gestione degli appalti; la pulizia e la sanificazione dei locali e il ricambio dell'aria; le precauzioni igieniche personali; i dispositivi di protezione delle vie respiratorie; la gestione degli spazi comuni; la gestione dell'entrata e relativa uscita dei dipendenti; la gestione di una persona sintomatica in azienda; la sorveglianza sanitaria; il lavoro agile; la protezione rafforzata dei lavoratori fragili.

Il quadro sanitario complessivo del Covid in continua evoluzione e il crescente aumento dei contagi hanno indotto il Governo e le Parti sociali, in una riunione del 30 giugno, ad aggiornare i precedenti Protocolli Covid-19 del 4 maggio 2022 e del 6 aprile 2021, per il contrasto e il contenimento del virus nei luoghi di lavoro.

Nell'articolo, una accurata analisi delle misure contenute nel nuovo documento illustra cosa cambia dal luglio 2022. Vengono fornite tutte le indicazioni di carattere generale e analizzate nel dettaglio le novità e i cambiamenti introdotti e gli obblighi del datore di lavoro ad adottare una serie di misure di sicurezza sanitaria.

## I CAMBIAMENTI INTRODOTTI DAL NUOVO PROTOCOLLO COVID-19

Di seguito, vengono analizzate nel dettaglio le novità rispetto ai precedenti Protocolli Covid-19 del 4 maggio 2022 e del 6 aprile 2021.

**Mascherine:** si raccomanda l'obbligo di utilizzo della mascherina FFP2: nel Protocollo Covid-19 del 4 maggio 2022 si obbligava l'utilizzo di quella chirurgica, il nuovo protocollo specifica l'utilizzo della FFP2.

**Sintomatologia in azienda:** in caso di persona sintomatica all'interno dell'azienda, il datore di lavoro deve fornire la mascherina FFP2 al lavoratore sintomatico.

**L'informazione:** pertanto, risulta fondamentale richiedere che il lavoratore sia consapevole di non poter fare ingresso o di poter rimanere in azienda e di doverlo manifestare tempestivamente nel caso in cui, anche successivamente all'ingresso, sussistano i sintomi del Covid-19.

**Riguardo all'accesso in azienda:** le persone con temperatura superiore a 37,5° dovranno essere isolate e dotate di mascherina FFP2; il rientro al lavoro dopo l'infezione da virus SARS-CoV-2/COVID-19 avverrà secondo le modalità previste dall'art. 4 del decreto-legge 24 marzo 2022 n. 24 convertito in legge 19 maggio 2022 n. 52 e dalla circolare del Ministero della salute n.19680 del 30 marzo 2022.

**Gestione degli Appalti:** nel caso di lavoratori dipendenti da aziende terze che operino nello stesso sito produttivo (es. manutentori, fornitori, addetti alle pulizie o vigilanza, etc.) e che risultassero positivi al tampone COVID-19, l'appaltatore dovrà informare immediatamente il committente, per il tramite del medico competente laddove presente.

**Pulizia e Sanificazione in Azienda, Ricambio dell'Aria:** inserito il riferimento al Rapporto

ISS COVID-19, n.12/2021– Raccomandazioni ad interim sulla sanificazione di strutture non sanitarie. Richieste misure che consentano il continuativo ricambio dell'aria, anche attraverso sistemi di ventilazione meccanica controllata.

**Precauzioni Igieniche Personali:** il Protocollo richiede al datore di lavoro di mettere a disposizione oltre ai detergenti, anche i disinfettanti per le mani.

**Sorveglianza Sanitaria / Medico Competente / RLS:** inserito un commento che richiede la riattivazione, da parte della Sorveglianza sanitaria, delle visite mediche previste. Viene inoltre apertamente ribadito il termine del 31 luglio 2022 per la fine della Sorveglianza Sanitaria Eccezionale.

**Lavoro Agile emergenziale:** le Parti sociali sottolineano l'importanza del lavoro agile ritenendo che rappresenti, anche nella situazione attuale, un mezzo utile per contrastare la diffusione del contagio da Covid-19, soprattutto con riferimento ai lavoratori fragili.

**Lavoratori Fragili:** Il datore di lavoro coinvolto, una volta appreso quanto riferito dal medico competente, dovrà individuare specifiche misure di prevenzione e organizzative per i lavoratori fragili.

**Le indicazioni per l'utilizzo delle mascherine sul lavoro secondo il Protocollo Covid-19 aggiornato 2022** riguardano, in particolar modo, il datore di lavoro che, nello specifico, dovrà garantire la disponibilità di FFP2 al fine di consentirne a tutti i lavoratori il loro corretto utilizzo. Individuare particolari gruppi di lavoratori ai quali fornire i dispositivi di protezione individuali (FFP2), che dovranno essere indossati, con attenzione ai soggetti fragili. Fornire i dispositivi di protezione individuali (FFP2) in caso di sintomatologie.

# DISCIPLINA DEL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO: ANCORA TROPPO INCERTEZZA NORMATIVA



L'Autore parte dalla constatazione che, malgrado la vasta produzione legislativa in materia edilizio-urbanistica, di livello statale e regionale, il cambiamento di destinazione d'uso resta una questione che non si riesce a risolvere in modo definitivo e soddisfacente. Il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, è da sempre caratterizzato da oggettive incertezze applicative, generate dalle differenti discipline regionali e dalla frammentazione delle regole locali contenute negli strumenti urbanistici comunali.

Principalmente per l'incapacità di operare scelte attuali e definitive, rimane una disciplina che abbraccia epoche caratterizzate da atteggiamenti molto diversi: ad esempio, se alla fine degli anni Sessanta l'imperativo era "governare" la costruzione di fabbricati, oggi l'obiettivo è "recuperare" il patrimonio edilizio esistente.

Nel testo, l'esauriente analisi e messa a confronto delle norme: dai cambiamenti apportati dal DM 1444/68 alla disciplina precedente, alla disamina dei contenuti dell'art. 23 ter del DPR 380/01, senza trascurare la giurisprudenza e le normative regionali. Un excursus che porta a conclusioni poco ottimistiche che vedono ancora lontana una vera riforma e semplificazione della materia.

VITTORIO MEDDI



## PREMESSA

In tema di mutamento di destinazione d'uso delle costruzioni, è inconcepibile che nella vasta produzione legislativa in materia edilizio-urbanistica, di livello statale e regionale, sia assente la definizione sulla "destinazione d'uso di immobile", un vuoto che non è stato colmato neppure con l'allegato A Quadro delle 42 definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Unico valevoli su tutto il territorio nazionale. Sul tema, non trovano riscontro nella realtà le valutazioni positive sull'articolo 23-ter DPR 380/01, come punto di arrivo del processo giuridico. Nei fatti all'importante titolo corrisponde un contenuto inconsistente e involutivo.

Prima di proseguire nell'analisi della normativa di riferimento, al fine di definire correttamente la "destinazione d'uso" ricorriamo alla giurisprudenza, in particolare alla sentenza della Cassazione Sez. 3 n. 9884 del 20/01/2009, nella quale troviamo la seguente enunciazione:

*"La destinazione d'uso è l'elemento che qualifica la connotazione del bene e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di at-*

*tuazione della pianificazione. Essa individua il bene sotto l'aspetto funzionale, specificando le destinazioni fissate dagli strumenti urbanistici in considerazione della differenziazione infrastrutturale del territorio, prevista e disciplinata dalla normativa sugli standard, diversi per qualità e quantità proprio a seconda della diversa destinazione di zona".*

## LA NORMATIVA PRIMA DEL DM 1444/68

Prima del DM 1444/68, il tema "destinazione d'uso/servizi" era disciplinato dalla legge 1150/1942 attraverso una formula di "delega" al Piano Regolatore Generale (articolo 7 contenuti del PRG), un criterio ripetuto nel passaggio allo strumento attuativo (articolo 13 contenuti del PP). Tutti strumenti che, pur avendo tra gli obiettivi quello di suddividere il territorio in zone, in assenza di prescrizioni specifiche necessariamente davano prevalenza alla funzione esclusiva "residenziale".

Attraverso le zone territoriali omogenee venivano declinate le destinazioni d'uso am-

messe e, a ciascuna di esse, in rapporto alla destinazione d'uso standard, veniva attribuito un differente carico e impatto urbanistico da cui, in sostanza, è poi derivato il concetto di "urbanisticamente rilevante", anche se codificato, *solo nominalmente*, dopo circa mezzo secolo con il decreto Sblocca Italia n. 133/2014. Mi spiego, la legge di conversione impone alle Regioni di adeguarsi ai principi fissati dal decreto, e contemporaneamente riconosce la potestà dei Comuni di decidere sull'ammissibilità dei mutamenti all'interno della stessa categoria funzionale, ma non relativamente all'individuazione del mutamento urbanisticamente rilevante. Una diversificazione che limita la portata del decreto, lasciando la disciplina del cambio destinazione d'uso ancora nella incertezza normativa.

Va sottolineato che i succitati riferimenti correlano la destinazione d'uso degli immobili alla zonizzazione e agli standard che portano al DM 1444/68 dal quale, fino a quando la riforma del governo del territorio non diventerà realtà, il mutamento di destinazione degli immobili non potrà prescindere.



### I CAMBIAMENTI APPORTATI DAL DM 1444/68

Con il [Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444](#) si passa da un regime di “*libero arbitrio*” al “*vincolo delle prescrizioni*” che possiamo sintetizzare nelle seguenti definizioni: dalle “zone a disciplina generica”, punto 2 comma 2 articolo 7 legge 1150/1942, alle “zone territoriali omogenee” dotate di parametri inderogabili, analitici, funzionali alle destinazioni d'uso. In particolare:

- A) Parti di territorio che rivestono carattere storico (centro storico);
- B) Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate la cui superficie coperta non è inferiore al 12,5% (completamento);
- C) Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi (espansione residenziale);
- D) Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (zone produttive);
- E) Parti di territorio destinate ad usi agricoli (zone agricole);
- F) Parti di territorio destinate

ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Il DM 1444/68 inizia a parlare di destinazioni d'uso e, nello specifico:

- Residenziale;
- Industriale o ad essa assimilate;
- Agricola;
- Di interesse generale (infrastrutture).

Da sottolineare che il DM citato, all'art. 3 ultimo comma, indica i rapporti massimi tra gli spazi con fine residenziale e commerciale (negozi di prima necessità), ai servizi collettivi per le abitazioni (centri sociali e amministrativi, mercati, chiese) e gli studi professionali. All'art. 5, invece definisce gli spazi produttivi (industriale - artigianale) e le attività collettive, commerciale e direzionale. Infine, all'art. 7, gli spazi agricoli e residenziali.

### EXCURSUS NORMATIVO DAL DM 1444/68 ALL'ARTICOLO 23 TER DPR 380/01

La Regione Lazio, con la legge regionale n. 35 del 12 settembre 1977, articolo 2 com-

ma 6, finalizzata alla determinazione del contributo di urbanizzazione introdotto con la legge 10/1977, ha formulato un elenco di destinazioni d'uso che, come vedremo di seguito, verranno recepite dalla legge 36/1987 emanata in adempimento alla delega prevista dall'articolo 25 legge 47/1985. In particolare, individua le seguenti destinazioni:

- a) Residenziali;
- b) Turistiche, commerciali e direzionali;
- c) Complessi turistici e ricettivi complementari;
- d) Impianti industriali ed artigianali.

Comparandole con il DM 1444/68, si rileva che manca la destinazione *agricola*, la zona *industriale* diventa impianti industriali ed artigianali, viene eliminato il riferimento “*assimilati*”, vengono introdotti i segmenti *turistiche*, *commerciali* e *direzionali* e, inoltre, il segmento *turistico* si connota come parte propriamente *ricettiva* che include anche strutture che offrono servizi diversi dagli alberghi.

Per soddisfare la crescente esigenza di semplificazione, nella legge 47/1985 il tema



della destinazione d'uso dei fabbricati viene affrontato negli articoli 8 e 25. Con il primo, viene dato indirizzo alle Regioni di stabilire i parametri delle variazioni essenziali partendo da condizioni inderogabili tra le quali (art. 8 co. 1):

*“a) Mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968”;*

Con l'articolo 25, le Regioni sono chiamate, entro centottanta giorni, ad emanare norme sulla semplificazione delle procedure nell'ambito delle quali (comma 4) stabilire *“criteri e modalità cui dovranno attenersi i Comuni all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinati del proprio territorio, delle destinazioni d'uso degli immobili nonché dei casi in cui per la variazione di essa sia richiesta la preventiva autorizzazione del sindaco. La mancanza di tale autorizzazione comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 10 ed il conguaglio del contributo di concessione se dovuto”*.

Le norme di controllo e semplificazione dell'attività edilizia presentano elementi di con-

traddizione che restano irrisolti anche dopo l'attività legislativa della Regione.

Da un lato, si conferma, il connubio tra destinazione d'uso e standard, la cui violazione determina *“variazione essenziale”* soggetta ad ingiunzione di demolizione (art. 7 comma 3), dall'altro, con l'articolo 25 si prospetta, nell'ambito della predisposizione di strumenti urbanistici, una minore *“rigidità”* tra zona omogenea e destinazione d'uso degli immobili, aprendo ad uno stile di pianificazione a zone *“territoriali eterogenee”*.

Contestualmente, viene data facoltà alle Regioni di disciplinare i casi in cui la variazione di destinazione richieda l'autorizzazione del sindaco e, di conseguenza, di stabilire quando essa è sanzionabile, sfilando la certezza dell'automatismo *variazione standard/sanzione* sancita all'articolo 8. Lo stesso principio in parte si ritrova ai commi 2 e 3 articolo 10 del DPR 380/01 che confermano la minore incisività delle sanzioni (La *violazione... non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44*) sanzione penale.

Con la legge regionale 2 luglio 1987 n. 36 viene data attuazio-

ne alla delega, nella quale la materia della destinazione d'uso è disciplinata dall'articolo 7, con richiamo importante all'articolo 8, comma 1 lett. a) e b).

**Art. 7** - *Gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli articoli 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35.*

*I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno, nell'ambito di ciascuna delle categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, procedere all'indicazione di più specifiche destinazioni d'uso.*

*Le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, sono subordinate al rilascio di apposita concessione edilizia, mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette ad autorizzazione da parte del sindaco.*

**Art. 8** - *Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si ha la variazione*



essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

b) modifiche delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per le modifiche stesse è richiesta, ai sensi del precedente articolo 7, la concessione edilizia;

(L'articolo 8 verrà abrogato dall'articolo 37 co.1 lett. c) e ripreso dall'articolo 8 della L.R. 15/2008).

Vengono recepiti i criteri fisiologici di indirizzo dell'articolo 25 legge 47/1985, che possiamo sintetizzare nell'evoluzione della zona urbanistica da "omogenea" ad "eterogenea", ma la mescolanza di destinazioni rende incerto il procedimento di accertamento del cambio di destinazione d'uso basato sulla variazione degli standard riferito al singolo immobile.

### **COSÌ LA GIURISPRUDENZA**

Secondo unanime giurisprudenza (C. di Stato 24/04/2019 n.2628) "presupposto del mu-

tamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante (omissis), è che l'uso diverso comporti un maggiore peso urbanistico effettivamente incidente sul tessuto urbano".

È evidente che questa verifica non possa prescindere dalla pianificazione che, nella stessa zona, potrebbe avere previsto diverse destinazioni d'uso e, conseguentemente, parametrato gli standard in modo adeguato.

Sostiene il C. di Stato Sez. VI sentenza 6562/2018 ultimo periodo punto 6:

*"...il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato che determini, dal punto di vista urbanistico, il passaggio tra diverse categorie in rapporto di reciproca autonomia funzionale, comporta inevitabilmente un differente carico ed un maggiore impatto urbanistico, anche se nell'ambito di zone territoriali omogenee, da valutare in relazione ai servizi e agli standard ivi esistenti".*

Un principio che, rispetto alla formulazione dell'articolo 8 co. 1 lett. a) e b) L.R. 36/1987 recepite nell'articolo 17 co. lett. a) e b) L.R.15/2008, si basa sull'equazione:

*variazione essenziale / mutamento di destinazione d'uso che implichi variazione degli standard.*

È chiaro come la necessità di una verifica estesa alle caratteristiche del Piano renda perseguibile, con la ingiunzione di demolizione, anche la modifica verso una destinazione d'uso che richieda una minore consistenza di standard con DECREMENTO del carico urbanistico. Una conseguenza del tutto illogica, esclusa dalla sentenza 2698/2019 del C. di Stato laddove afferma esplicitamente che "l'accertato disuso di un immobile esclude in radice il presupposto del mutamento di destinazione rilevante a fini urbanistico-edilizio, cioè l'aumento del carico urbanistico".

### **ANALISI DELL'ART. 23 TER DEL DPR 380/2001 IN TEMA DI CAMBIO DESTINAZIONE D'USO**

Il cambiamento di destinazione d'uso, purtroppo, è una questione annosa che non si riesce a risolvere in modo definitivo e soddisfacente e che, principalmente per l'incapacità di operare scelte attuali e definitive, rimane una disciplina che



abbraccia epoche caratterizzate da atteggiamenti molto diversi: ad esempio, se alla fine degli anni Sessanta l'imperativo era "governare" la costruzione di fabbricati, oggi l'obiettivo è "recuperare" il patrimonio edilizio esistente.

Il recupero strutturale e funzionale, "anche con il mutamento delle destinazioni d'uso" come previsto dall'articolo 5 commi 9/10 e 11 della legge 12/07/2011 n. 106, come intervento assume i connotati di interesse pubblico, e, come già accennato, è reso compatibile con la "deroga" di cui agli articoli 14 DPR 380/01 e 1 quater della L.R. 36/1987.

Un processo valorizzato a livello regionale con la legge 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", nell'ambito della quale il mutamento della destinazione d'uso degli immobili esistenti è ampiamente consentito, fino a coinvolgere immobili di notevole consistenza, articolo 4 "... singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del

*d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale".*

Per esigenze di semplificazione burocratica, il tema viene ripreso in peggio con il D.L. 133/2014 convertito in legge 11/11/2014 n. 164, inserimento nel DPR 380/01 dell'articolo 23-ter: "costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria (omissis) purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale".

L'articolo 23-ter cambia il punto sul quale fare leva per dimostrare il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, si passa dalla oggettività **effetti**: l'uso diverso comporti un maggiore peso urbanistico effettivamente incidente sul tessuto urbano, al dato astratto della **categoria**: che penalizza anche l'uso diverso che non com-

porta un maggiore peso urbanistico effettivamente incidente sul tessuto urbano.

1. Da commerciale–direzionale a residenziale, ai sensi DM 1444/68, decremento degli standard -24%;
2. Da industriale a direzionale prevista nella stessa zona omogenea dal piano, dotata di standard rapportati alle destinazioni;
3. Nell'ambito dello stesso fabbricato, da cantina considerata come volume urbanistico nel progetto di costruzione, a residenziale; il cambio non determina incremento di peso urbanistico ai sensi del DM 1444/68 art. 3 comma 3.

Nel contesto dell'articolo 23-ter prima stesura, ho trovato interessante e innovativo per il contributo di chiarezza sul tema, il comma 2 "**La destinazione d'uso di un fabbricato è quella prevalente in termini di superficie**".

Purtroppo, ha avuto vita breve, sostituito dall'articolo 10 comma 1 lett. m) della legge 120/2020, è stato utile per dimostrare come la Regione che ha competenza a legiferare, anche se in concorrenza, si rapporta con le norme.



Mi riferisco al parere della *Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, Area legislativa e conferenze di servizi*, del 06/03/2019 protocollo 175831 avente oggetto: **Applicazione dell'art. 23ter, comma 2, del DPR 380/2001 in tema di cambio destinazione d'uso.**

Di seguito viene riportato ad esempio un caso pratico e semplice di interesse generale, oggetto di specifici articoli in rete.

Andiamo per ordine, nel 2019 viene richiesto all'area legislativa la possibilità di "ottenere il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale della porzione di tale immobile posta al piano terra, immobile che per la restante, e prevalente parte insistente al primo piano, ha destinazione residenziale a seguito di permesso di costruire in sanatoria rilasciato ai sensi della legge 47/1985".

L'Ente precisa che la destinazione d'uso da prendere in considerazione è quella prevalente in termini di superficie (quindi nel caso **residenziale**).

Lo stesso Ente è consapevole del principio per cui i mutamen-

ti di destinazione d'uso interni a ciascuna delle cinque categorie, in quanto irrilevanti urbanisticamente, sono sempre consentiti (quindi **residenziale** nel **residenziale**).

L'area dell'assessorato urbanistica, dopo avere preso atto della vigente legislazione, fornisce una risposta completamente scollegata dalle norme:

*"Il **cambio di destinazione d'uso di un magazzino a residenziale** non è "certamente" (!) ammesso, e tantomeno può esserlo in zona agricola. In primo luogo, va rilevato, che la destinazione a magazzino non rientra in nessuna di quelle di cui all'art. 23 ter del DPR 380/01, e quindi per essa non è ammessa nessuna modifica ai sensi della norma citata. Tale norma, infatti, non ha "sicuramente" (!) inteso consentire il passaggio dalle destinazioni quali cantine, depositi e/o magazzini in una di quelle urbanisticamente rilevanti elencate nel medesimo art. 23 ter".*

Il problema del cambio di destinazione d'uso di porzioni immobiliari a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale, così pure dei negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi

professionali, continua "ingiustamente" a sussistere a livello amministrativo e pure giudiziario, nonostante la chiarezza all'origine, con il DM 1444/68.

L'articolo 3 comma 3 prevede, nella stesura del piano, una maggiorazione del carico urbanistico per abitante di 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per "**destinazioni strettamente connesse alla residenza**" (*negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.*).

Il combinato disposto degli articoli: 3 comma 3, DM 1444/68 e 23 ter DPR 380/01, permette di affermare che il mutamento di destinazione d'uso avente ad oggetto le destinazioni sopra elencate non rientra tra quelle urbanisticamente rilevanti per le seguenti motivazioni:

1. Come categoria funzionale per definizione di legge "strettamente connesse alla residenza";
2. Per mancanza di incremento del carico urbanistico già considerato in sede di redazione del piano.

Ovviamente, per avvalersi della suddetta disposizione gli immobili devono possedere ca-



ratteristiche costruttivo-tipologiche che rispettino i *requisiti igienico sanitari* previsti per la destinazione d'uso, devono essere stati considerati come *volume urbanistico* nel progetto di costruzione oppure, se esistenti, nella fase di redazione del piano.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo se la cantina asservita ad immobile a destinazione residenziale è completamente interrata, esclusa dal calcolo del volume urbanistico, in quanto determina incremento del carico urbanistico non considerato nel piano.

Con altrettanta convinzione, supportata da norme, è ammesso il cambio di destinazione d'uso di una cantina asservita ad immobile a destinazione residenziale a sistemazione fuori terra considerata nel calcolo del volume urbanistico da progetto, in residenziale in quanto:

- *Appartenente alla stessa categoria funzionale;*
- *Non determina incremento del carico urbanistico in quanto considerato in fase di progettazione.*
- Questi principi, per deduzione, trovano conferma nella

sentenza TAR Lazio sezione II bis n. 7739/2018.

*“spazi “accessori” o adibiti a servizi che, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie edificabile e non sono presi in considerazione come superficie residenziale all’atto del rilascio del permesso di costruire: autorimesse, cantine, soffitte e locali di servizio rientrano, di norma, in questa categoria.*

*Perciò non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l’originario permesso di costruire”.*

Il tema è stato discusso, in un recente articolo in rete, da un importante urbanista che alla domanda *“La cantina-garage non è già residenziale?”* ha risposto così *“Difficile affermare che la cantina-garage non risulti destinazione residenziale”*, salvo poi *“concordare”* nello stesso articolo sul cambio d'uso urbanisticamente rilevante.

È chiaro che permane lo stato di incertezza, nonostante l'evoluzione normativa tenda ad un allentamento di pressione sul mutamento di destinazione d'uso degli immobili con la modifica apportata all'articolo 3 comma 1 lett. c) del DPR 380/01, dall'articolo 65-bis della legge 21/06/2017 n. 96, laddove le parole *“ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili”* vengono sostituite con *“ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi”*.

La possibilità di modificare la destinazione d'uso degli immobili con interventi di restauro e risanamento conservativo, insieme agli effetti dell'articolo 5 comma 1 lett. g) n. 4 della legge regionale 1/2020 di abrogazione del quarto comma articolo 7 della legge regionale 36/1987 (*Nei centri storici, come definiti dall'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, è di norma vietato il mutamento delle destinazioni d'uso residenziali*), apre ai cambi di destinazione d'uso in generale ed anche nei centri storici, con la limitazione di



compatibilità con gli elementi tipologici, formali e strutturali del fabbricato.

### **PRESA D'ATTO DELLA DESTINAZIONE D'USO NELLE NTA DEL PRG DI ROMA CAPITALE**

Merita una riflessione la disposizione pratica "presa d'atto della destinazione d'uso" inserita, nelle Norme Tecniche del Piano Regolatore di Roma Capitale, nel corso delle controdeduzioni.

#### **Articolo 6 comma 3**

*Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG.*

*La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale, la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio dei dati catastali e delle autorizzazioni all'esercizio delle attività insediate.*

Di questa interessante disposizione si evidenzia:

1. Effetto "sanante" destinazione d'uso in atto in assenza di titolo;
2. Precorre di circa 12 anni la filosofia del comma 1-bis arti-

colo 9-bis del DPR 380/01, introdotto con l'articolo 10 comma 1 lett. d) legge 120/2020, con il quale viene attribuito valore di titolo abilitativo edilizio agli elaborati catastali e, nel caso delle NTA, anche alle autorizzazioni per l'esercizio delle attività insediate;

Una impostazione che sovverte consolidate interpretazioni, amministrative e giurisprudenziali, sulla autonomia e funzione degli atti, in particolare la relazione che intercorre tra titolo abilitativo edilizio, catasto, agibilità e licenza commerciale, ordinariamente:

- Catasto – fiscale;
- Agibilità – igienico sanitaria;
- Licenza commerciale – autorizzazione ad esercitare.

Il contenuto del comma 3 art. 6 delle NTA del PRG di Roma Capitale tradotto in pratica pone sullo stesso livello:

- Per i negozi licenza commerciale e titolo abilitativo edilizio;
- Per il residenziale agibilità e titolo abilitativo edilizio;
- Planimetria catastale e titolo abilitativo edilizio.

A livello comunale la scelta è da apprezzare per il fine che è

quello di risolvere le complesse situazioni che si sono sedimentate nel tempo, purtroppo, per gerarchia di competenza, è esposta al giudizio di legittimità in quanto dispone su materie, *estinzione del reato penale* e determinazione *titolo abilitativo edilizio*, che la Costituzione assegna allo Stato:

- Articolo 117 comma lett. l) sanatoria;
- Articolo 117 lett. m) uniformità dei titoli edilizi su tutto il territorio nazionale, conferma della Corte Costituzionale con la sentenza n. 303 del 2003.

Allo scopo di evitare incertezze nella circolazione degli immobili, si suggerisce per la determinazione dello stato legittimo dell'immobile, nel quale è compresa la destinazione d'uso, di avvalersi del comma 1-bis articolo 9-bis del DPR 380/01.

### **CONCLUSIONI**

Dal DM 1444/68 all'articolo 23 ter del DPR 380/01 è trascorso mezzo secolo, oltre la metà del quale condizionato dal 1980 da obiettivi come riforma e semplificazione che il legislatore ha interpretato in "produzione legislativa" e, sebbene qualche



passo in avanti sia stato fatto, contestualmente, anche per la eccessiva produzione, troppe sono le contraddizioni e le involuzioni che frenano il processo di riforma.

Tracciando il bilancio dei capisaldi legislativi della destinazione d'uso degli immobili, possiamo affermare che il contenuto del DM 1444/1968 è stato innovativo, proporzionato e razionale, ed anche se con qualche acciaccio resiste e dopo oltre 50 anni è ancora vigente.

Lo stesso non può essere affermato sul contenuto dell'articolo 23 ter, già modificato a distanza di pochi anni, soprattutto per i seguenti motivi:

1. **Contraddizione interna** tra comma 1 e comma 3 che svislisce la coerenza;
2. **Effetto spot** nel titolo mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, nel merito
  - 2.1 Il mutamento rilevante avviene per **categoria funzionale e non in relazione all'incidenza del carico urbanistico**;
  - 2.2 Ignora le pronunce della giurisprudenza centrate sul principio "l'uso diverso comporti un

maggior peso urbanistico effettivamente incidente sul tessuto urbano";

- 2.3 È in distonia con il regime sanzionatorio nazionale, DPR 380/01 articolo 32 co. 1 lett. a "*mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968*" – L.R. 15/2008 articolo 17 co. 1 lett. a "*mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal DM lavori pubblici 2 aprile 1968*";
- 2.4 In relazione al mutamento di destinazione **non prevede la verifica degli standard esistenti**;
3. Non è in linea con i principi di **proporzionalità e adeguatezza** per la previsione della sanzione anche in assenza di maggior peso urbanistico o addirittura di decremento degli standard;
4. Non è in linea con la filosofia **premiale e deroga** sul recupero del patrimonio edilizio che contempla il mutamento di destinazione d'uso

so: articolo 14 DPR 380/01 e articolo 1 quater della L.R. 36/1987 e LR 7/217;

5. Non è in linea con l'**azione di semplificazione** dei titoli sul mutamento di destinazione d'uso, in modo particolare con l'articolo 3 comma 1 lett. c) del DPR 380/01, modificato per effetto dell'articolo 65-bis della legge 21/06/2017 n. 96, mutamento di destinazione d'uso attraverso intervento di restauro e risanamento conservativo con i soli limiti di compatibilità degli elementi del fabbricato e conformità della destinazione d'uso con lo strumento urbanistico.

Concludendo, il contenuto dell'articolo 23 ter del DPR 380/01 non supera le verifiche di *idoneità* (rapporto mezzo / obiettivo), *necessità* (rapporto mezzo sacrificio / al singolo) e *adeguatezza* (rapporto sacrificio singolo / interesse pubblico). Possiamo confermare che all'importante titolo corrisponde un contenuto inconsistente, involutivo e contraddittorio, che lascia ampi spazi di incertezza ai procedimenti di mutamento della destinazione d'uso degli immobili.

# DIMENSIONI DELLE STANZE: INCONGRUENZE FRA NORMA NAZIONALE E REGOLAMENTO EDILIZIO DI ROMA

FRANCESCO LANATÀ E ANDREA DI LEO\*

## PREMESSA

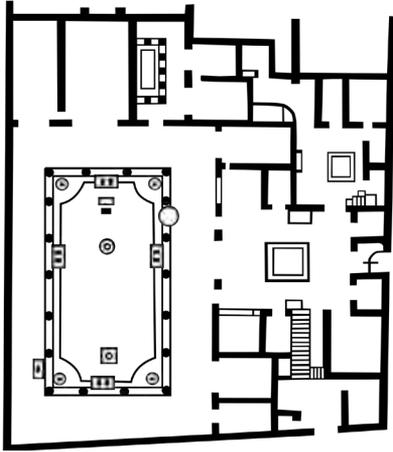
I requisiti igienico-sanitari contenuti nel Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 (e nelle successive modifiche intervenute) prevedono, fra le altre cose, specifici dati dimensionali delle singole stanze e vani all'interno di una unità immobiliare

La normativa nazionale fissa quelli che – sebbene non espressamente definiti tali – vengono considerati requisiti minimi di superficie delle stanze di una unità abitativa: pertanto, i regolamenti amministrativi dei singoli enti locali hanno introdotto misure e dati dimensionali diversi, per lo più maggiormente stringenti.

Per quanto attiene alla città di Roma, il regolamento Edilizio del 18.8.1934, modificato via via, ha negli anni recepito le indicazioni del D.M. 5.7.1975, fissando anch'esso le dimensioni minime delle singole stanze all'interno di un appartamento, in base alla destinazione e alla funzione assolta.

Occorre rilevare come questi limiti dimensionali, oltre a rispondere a specifiche esigenze igienico-sanitarie, siano “figli” di un contesto architettonico e di un'organizzazione degli spazi propri di una realtà e di un contesto sociale degli anni '70: una tale normativa presuppone infatti dimensioni per le unità abitative molto più ampie di quelle at-

In nome della facoltà conferita dalla normativa nazionale anche il R.E di Roma ha fissato le dimensioni minime delle singole stanze in base alla destinazione e alla funzione assolta: tuttavia tali dimensioni minime appaiono eccessivamente stringenti, tali da far emergere profili di dubbia legittimità nelle previsioni contenute nel Regolamento locale. Peraltro, le previsioni e i limiti ivi contenuti appaiono ormai del tutto anacronistici rispetto al contesto architettonico e urbanistico attuale: del resto, si tratta di limiti dimensionali “figli” di un contesto sociale degli anni '70 ormai del tutto superato rispetto alle esigenze odierne. L'auspicio è di poter arrivare ad un'applicazione del Regolamento Edilizio che, quantomeno sotto il profilo dei limiti dimensionali delle singole stanze, sia più attuale e “moderno”, superando così anche il contrasto che sembrerebbe poter sussistere con la normativa nazionale.



tuali; inoltre non considera la possibilità di adibire alcuni spazi ad attività lavorativa, non contemplando minimamente un uso “promiscuo” dell’abitazione (che invece viene espressamente previsto da altre normative di natura fiscale ed anche urbanistica). Particolarmente significativo è il fatto che detta normativa non contempla né disciplina stanze destinate a “studio” all’interno di un’unità abitativa, ma ammette e continua a prevedere stanze destinate a “essiccatoio” o “stenditoio”.

Si tratta dunque di limiti dimensionali che, indipendentemente da ogni valutazione circa la loro legittimità, appaiono ora del tutto anacronistici: con l’effetto che, quando ci si ritrova a dover procedere ad una ristrutturazione di un’unità immobile ed una riorganizzazione degli spazi, la progettazione delle stanze rimane fortemente limitata proprio a causa dei limiti e dei vincoli dimensionali di cui alla citata normativa. Tali vincoli e tali requisiti dimensionali non possono infatti essere né disattesi né derogati, pena l’illegittimità dell’intervento e del titolo edilizio, determinando al contrario una violazione della normativa edilizia di riferimento.

Peraltro, l’anacronismo di tali limiti dimensionali determina gravi incongruenze sia con la normativa urbanistica in senso stretto, sia con la normativa fiscale: basta considerare come quest’ultima contempli espressamente la possibilità di utilizzare l’unità abitativa come luogo di lavoro, preve-

**PARTICOLARMENTE SIGNIFICATIVO È IL FATTO CHE LA NORMATIVA NAZIONALE NON CONTEMPLA NÉ DISCIPLINA STANZE DESTINATE A “STUDIO” ALL’INTERNO DI UN’UNITÀ ABITATIVA, MA AMMETTE E CONTINUA A PREVEDERE STANZE DESTINATE A “ESSICCATOIO” O “STENDITOIO”.**

dendo uno specifico regime fiscale e ammettendo agevolazioni sul punto. La stessa normativa urbanistica del PRG di Roma ammette anch’essa un uso promiscuo dell’abitazione come ufficio, purché vengano rispettati determinati limiti funzionali a non determinare un cambio di destinazione d’uso.

#### **REGOLAMENTO EDILIZIO DI ROMA: INCONGRUENZA CON LA NORMATIVA NAZIONALE**

Tanto premesso, un approccio strettamente giuridico alla questione rivela una chiara incongruenza fra la normativa nazionale e il regolamento edilizio del Comune di Roma tale da far emergere dubbi circa la legittimità di quest’ultimo e dei limiti e delle prescrizioni ivi contenute, oltre che un palese anacronismo dello stesso.

L’art. 2 del D.M. 5.7.1975 dispone testualmente che: *“Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile”*. Una (neanche troppo) attenta lettura di tale norma rivela che il requisito dimensionale minimo di 9 mq o 14 mq fissato dal DM 5.7.1975 riguarda



SECONDO LA NORMATIVA NAZIONALE, SOLO LE STANZE DA LETTO DEVONO AVERE UNA SUPERFICIE MINIMA AL FINE DI GARANTIRE I REQUISITI E I PRESUPPOSTI IGIENICO SANITARI. PER LE STANZE DIVERSE DA QUELLE “DA LETTO” NON È STATA PREVISTA ALCUNA SUPERFICIE MINIMA. TUTTAVIA, IL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA HA INTRODOTTI LIMITI E REQUISITI DIMENSIONALI DIVERSI, AMPLIANDO LA PLATEA DELLE STANZE SOTTOPOSTE AL REQUISITO DIMENSIONALE.

esclusivamente le “stanze da letto”: dunque, secondo la normativa nazionale, solo le stanze da letto devono avere una tale superficie minima al fine di garantire i requisiti e i presupposti igienico sanitari. Per le stanze diverse da quelle “da letto” non è stata prevista alcuna superficie minima e dunque alcun limite in tal senso.

Occorre rilevare come una tale omissione non possa comportare un’applicazione per analogia di tali limiti dimensionali a stanze diverse da quelle “da letto”: questo perché, ove il DM ha voluto prevedere ed imporre i limiti e i requisiti igienico-sanitari, lo ha fatto espressamente: basta considerare il comma 4 dell’art. 2 ove, nel prevedere la presenza di “finestra apribile”, si riferisce espressamente a “stanze da letto”, “soggiorno” e “cucina”. Appare dunque evidente come la normativa nazionale non abbia fissato alcun limite dimensionale per stanze diverse da quelle “da letto”.

Tuttavia, il Regolamento Edilizio del Comune di Roma, dando applicazione a tale normativa ha “improvvisamente” introdotto limiti e requisiti dimensionali diversi, ampliando la platea delle stanze sottoposte al requisito dimensionale di 9 mq.

L’art. 40 prevede infatti che *“Nei piani destinati ad uso di abitazione debbono essere rispettati i seguenti requisiti: b) le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a 9 mq; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore 14 mq”*.

Dunque, il Regolamento edilizio prevede che tutte le stanze delle abitazioni (salvo specifiche ed

espresse eccezioni) debbano avere una superficie minima di 9 mq, nonostante la normativa nazionale limiti tale requisito dimensionale alle sole stanze da letto. Per l’effetto di tale previsione più stringente, anche stanze come uno “studio”, non destinate a camere da letto e dunque escluse dall’applicazione di limiti dimensioni di cui al DM del 1975, rimangono soggette al limite “locale” dimensionale di 9 mq.

Occorre rilevare come una tale previsione presti il fianco a contestazioni di illegittimità in quanto va ben oltre quanto previsto dalla normativa nazionale. Infatti, se è vero che i regolamenti locali (e nella fattispecie il R.E. di Roma Capitale) possono prevedere limiti e misure più stringenti rispetto alla normativa nazionale, è altrettanto vero che i predetti limiti devono essere coerenti con la stessa, rispondendo alla finalità specifiche dalla stessa: diversamente, la normativa locale andrebbe al di fuori del solco tracciato dalla normativa nazionale, finendo così per violare quest’ultima.

Applicando tali considerazioni al caso che ci occupa, ad avviso di chi scrive, il Regolamento Edilizio di Roma Capitale ben avrebbe potuto prevedere limiti dimensionali più stringenti, introducendo pertanto una superficie minima di 10 mq per stanza da letto; tuttavia, mai avrebbe potuto ampliare la platea delle stanze soggette a tale limite dimensionale rispetto a quanto previsto dalla normativa nazionale. Pertanto, dal momento che la normativa nazionale ha previsto limiti dimensionali solo per le “stanze da letto”, il Regolamento edilizio non avrebbe potuto estendere tali limiti dimensionali a stanze diverse da quelle “da letto”:



IL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO APPROVATO NEL 2014, CONTEMPLA CHE ALL'INTERNO DELL'UNITÀ ABITATIVA POSSANO ESSERVI STANZE DESTINATE A STUDIO DI SUPERFICIE MINIMA DI 7 MQ, FISSANDO ALTRESÌ LA DIMENSIONE MINIMA DELLE STANZE DA LETTO IN 8 MQ. TALE REGOLAMENTO VA IN TAL SENSO BEN OLTRE QUANTO DISPOSTO DALLA NORMATIVA NAZIONALE, SUPERANDO ADDIRITTURA L'INTERPRETAZIONE CHE VEDE I LIMITI CONTENUTI NELLA STESSA COME REQUISITI MINIMI.

questo perché la normativa nazionale ha ritenuto che solo le stanze da letto (e non altre stanze) fossero soggette a tale requisito dimensionale.

### CONCLUSIONI

Appare dunque chiaro come il Regolamento Edilizio sia andato ben oltre rispetto a quanto previsto dalla normativa nazionale.

Un tale discrasia fra la normativa nazionale e il regolamento locale richiederebbe una interpretazione ed un'applicazione di quest'ultimo volta a ricomporre una tale frattura, proprio al fine di evitare contestazioni di legittimità. Pertanto, sebbene il dato letterale del Regolamento Edilizio sembrerebbe estendere i limiti di 9 mq a tutte le stanze, essi dovrebbero riguardare esclusivamente le camere da letto, così da mantenere una coerenza la normativa nazionale.

Per l'effetto, stanze che, all'interno di una abitazione, hanno una destinazione diversa da quella di "camera da letto" come quelle "studio", non dovrebbero essere soggette al limite dimensionale dei 9 mq. Una tale applicazione del Regolamento edilizio eliminerebbe anche le incoerenze con la normativa fiscale e con la normativa urbanistica che, come spiegato sopra, prevedono espressamente l'uso promiscuo dell'unità abitativa e dunque la destinazione di alcuni vani a studio. Oltre a ciò, una tale applicazione consentirebbe altresì di superare gli "anacronismi" che caratterizza-

no il Regolamento Edilizio, soprattutto rispetto ai nuovi assetti e le nuove organizzazioni delle unità abitative.

A conferma di ciò, il Regolamento Edilizio del Comune di Milano approvato nel 2014, contempla che all'interno dell'unità abitativa possano esservi stanze destinate a studio di superficie minima di 7 mq, fissando altresì la dimensione minima delle stanze da letto in 8 mq. Tale regolamento va in tal senso ben oltre quanto disposto dalla normativa nazionale, superando addirittura l'interpretazione che vede i limiti contenuti nella stessa come requisiti minimi. Del resto, quello di Milano è un regolamento edilizio "recente" il quale ha recepito le nuove esigenze e le nuove organizzazioni architettoniche delle unità abitative, anche "forzando" l'applicazione della normativa nazionale e i limiti ivi contenuti.

Tali considerazioni rivelano l'anacronismo che affligge il Regolamento Edilizio di Roma Capitale nonché la sua incongruenza con la normativa nazionale: incongruenza che, ad avviso di chi scrive, dovrebbe portare ad una applicazione dello stesso maggiormente conforme al DM del 1975, così da superare i limiti dimensionali ivi contenuti ormai del tutto incoerenti con le altre normative: il tutto nell'auspicio di poter arrivare ad un Regolamento Edilizio come quello del Comune di Milano che, quantomeno sotto il profilo dei limiti dimensionali delle singole stanze, appare sicuramente più attuale e "moderno".

\*Avvocati in Roma



**LA COMPRAVENDITA  
IMMOBILIARE:  
UNA GUIDA PER  
PROFESSIONISTI  
E NON**

**Marco Campagna  
Maggioli Editore –**

**Ed. marzo 2022 – pp. 224 – € 27,55**

È uscito recentemente un nuovo libro dell'architetto e geometra Marco Campagna, noto autore del blog "diari di un architetto", attraverso il quale diffonde la cultura della condivisione delle informazioni e della conoscenza in ambito edilizio ed urbanistico, in particolare per quanto riguarda l'ambito romano. Questo testo, che segue in ordine di tempo il *Manuale del progettista per gli interventi sull'esistente e per la redazione delle Due Diligence Immobiliari* (ed. Maggioli) dello stesso autore, è dedicato al complesso ed articolato mondo della compravendita immobiliare. Questo è un ambito che noi tecnici sappiamo essere intimamente legato alla nostra professione, ma che nell'immaginario collettivo è esclusivo appannaggio di Notai ed agenti immobiliari. Dal titolo del volume si evince che l'autore prende spunto proprio da questa non del tutto completa prospettiva ed analizza il vasto mondo della compravendita immobiliare, anche dall'importante ed assolutamente centrale tema della conformità edilizia e catastale che deve essere alla base di ogni serena compravendita immobiliare. L'autore non manca di ripercorrere la normativa edilizia che ha attinenza con le sanatorie e con la regolarità edilizia e certamente non aggira, ma anzi affronta direttamente, il delicato tema dello stato urbanistico legittimo, così come recentemente innovato nel Testo Unico dell'Edilizia ed inserito nell'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/01: nell'opera vengono analizzate, anche con dovizia di casi tipici di esempio, le situazioni urbanistiche che possono produrre problematiche tali da incidere sulla

serenità del rogito. Parallelamente, vengono analizzati quegli aspetti degli immobili che, invece, pur non essendo del tutto regolari, possono essere considerati effettivamente secondari o innocenti e quindi tali da non poter creare alcun problema ad una compravendita. Ma certamente, come si è detto, gli attori principali della compravendita sono Notaio ed agenti immobiliari e l'autore effettua una attenta disamina di quali sono i diritti i doveri e, soprattutto, quali NON sono diritti e doveri di queste importantissime figure: il lettore, quindi, avrà chiaro cosa può pretendere da chi, ed in quali termini. Il libro è scritto con un linguaggio che è necessariamente tecnico, ma è da apprezzare lo sforzo dell'autore di voler rendere il discorso semplice ed accessibile anche ai non addetti ai lavori: ne risulta quindi una pubblicazione perfettamente fruibile anche da chi, quale semplice cittadino, vuole immettere in vendita il proprio immobile o ne vuole acquistare uno con maggiore fiducia e sicurezza. Da un punto di vista più prettamente tecnico, è da rilevare l'ampio spazio dedicato all'analisi della conformità edilizia, partendo dalla *legge* dell'ante 1967 e passando per la disquisizione attorno anche agli ambiti vincolati. Non minore importanza è attribuita alla regolarità catastale: alcuni aspetti per il bravo geometra saranno senz'altro scontati, ma quello che si può apprezzare è la generalità della prospettiva sull'intera, intricata questione della compravendita immobiliare.

*Sergio Paciucci*



**Salvatore Lombardo  
Dario Flaccovio  
Editore – VI Edizione  
2022 – pp. 1024  
€ 93,10**

Nel manuale pratico la materia della direzione dei lavori nell'esecuzione dei lavori pubblici è stata aggiornata al Codice dei contratti (D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50) e al D.M. 7 marzo 2018, n. 49 relativo al Regolamento per la direzione dei lavori, coordinato con le Linee Guida ANAC n. 3 sull'attività del responsabile del procedimento.

L'opera è stata completamente rivista e resa più consona agli aspetti specifici e complessi relativi alla sola direzione dei lavori per meglio circoscriverne l'operato.

Nella parte prima, il capitolo relativo allo stato d'avanzamento dei lavori comprende anche le relative disposizioni sull'acquisizione d'ufficio del DURC, le nuove modalità di redazione del SAL e dei pagamenti acconto. È stato completamente riscritto il capitolo relativo all'accettazione dei materiali, aggiornato alle disposizioni dell'art. 6 del Regolamento n. 49/2018 e ai controlli obbligatori di accettazione per i materiali strutturali previsti dalle NTC nonché a quelle specifiche del capitolato speciale d'appalto.

La parte seconda del testo (sospensione, risoluzione, varianti in corso d'opera, subappalto, revisione dei prezzi, accordo bonario, transazione, etc.) è stata completamente rivista secondo le recenti modifiche del Codice dei contratti, in ultimo dal D.L. n. 4/2022 sulla revisione prezzi.

La parte terza, infine, relativa alle prove e ai controlli di strutture, impianti tecnici, condotte idriche e fognarie e opere stradali, di competenza del direttore dei lavori previsti dalle NTC, è stata completamente riscritta e aggiornata alle più recenti norme UNI.



## MEDIAZIONE: LA FORMAZIONE RIPARTE IN PRESENZA

L'articolo ripercorre il percorso formativo realizzato, dal 2019 ad oggi, dalla Commissione Mediazione, nella convinzione dell'importanza di portare la formazione nelle varie località della Provincia di Roma. Dopo una serie di seminari svoltisi a Palestrina, Tor San Lorenzo, Anguillara Sabazia e Mentana si è passati ai corsi ad Anzio e a Ladispoli finché la pandemia ha fermato tutto, ma non la commissione che ha organizzato, malgrado le innumerevoli difficoltà, alcuni webinar superando il fatto che il mediatore ha bisogno della presenza dell'interlocutore per condurre una corretta comunicazione. E così, appena possibile, siamo tornati in aula, a Civitavecchia nel giugno 2022. E quindi: formazione in aula o formazione a distanza? L'importante è formarsi, ma meglio in presenza soprattutto quando è il vostro Collegio a venire a casa vostra.

MARIA SOFIA CALENNE\*

**P**er comprendere le drastiche trasformazioni, da quel 5 marzo 2020 che ci ha stravolto la vita, abbiamo voluto ripercorrere la strada che, come Commissione Mediazione, abbiamo percorso dalla costituzione fino ad oggi.

Era il mese di marzo 2019, il mese in cui si è votato per il rinnovo del Consiglio e, nell'occasione, tutti i candidati hanno condiviso l'importanza di avvicinare il Collegio ai propri iscritti, portando la formazione fuori dalla sede e nelle varie località della Provincia di Roma. Con questa premessa, come Commissione abbiamo iniziato a redigere una bozza di calendario che ci permet-

tesse, grazie anche alle Associazioni di zona, di raggiungere quanti più colleghi possibile, consentendo loro di fare formazione senza doversi spostare troppo dalla propria sede lavorativa, ritenendo doveroso garantire crediti formativi gratuiti anche a coloro i quali risiedono in zone molto distanti da Roma.

Il nostro viaggio è partito quindi da Palestrina, il 25 settembre 2019 con un seminario di 4 ore, organizzato grazie alla collaborazione dell'Associazione Prenestina Geometri.

A seguire, Tor San Lorenzo, nell'ottobre 2019 in collaborazione con L'Associazione Liberi Professionisti.

Nel mese di ottobre 2019 è stata poi la volta di Anguillara Sabazia, grazie al supporto dell'Associazione GeoSAB, e nel novembre 2019 a Segni, dove ancora non si era costituita l'Associazione Geometri Monti Lepini e Valle dei Latini, ma dove i costituendi soci hanno dato il loro supporto per l'organizzazione dell'evento e a seguire Mentana, grazie all'Associazione Geometri Nord Est.

Dai seminari siamo quindi passati ai corsi, il tempo a disposizione non era infatti più sufficiente a trattare gli ulteriori argomenti che avevamo ritenuto utile inserire, l'usucapione in mediazione e con essa tut-

ta la parte relativa alle ispezioni ipotecarie.

Nel gennaio 2020 abbiamo quindi proposto, ad Anzio, il nostro primo corso di 6 ore, insieme all'Associazione AgelPro, per poi spostarci a marzo 2020 a Ladispoli, dove, grazie alla preziosa collaborazione del Geom. Luca Cappadocia, abbiamo tenuto quello che poi sarebbe stato il nostro ultimo corso in presenza.

Molti sono stati i colleghi che abbiamo incontrato, alcuni li conoscevamo già, altri abbiamo avuto il piacere e l'onore di conoscerli, geometri come noi, interessati agli argomenti proposti, curiosi di fare domande, coinvolti al punto da portare i loro casi per capire se risolvibili o meno in mediazione.

Molti, molti visi, moltissime mani strette (ancora si poteva fare!!!) nel momento del saluto finale e del "grazie è stato un vero piacere", come non dire a quei visi "anche per noi!". Grande il supporto delle Associazioni locali nell'organizzazione delle sale.

Ma dal giorno successivo?... Tutto si è fermato, abbiamo impiegato tempo per capire cosa realmente stesse accadendo, probabilmente non immaginavamo neanche quanto lungo sarebbe stato il cammino per tornare alla normalità, sempre che quella di oggi si possa chiamare normalità.

Non ci siamo comunque persi d'animo, se ne parla molto in questo momento, RESILIENZA, *in psicolo-*

*gia, la capacità di un individuo di affrontare e superare un evento traumatico o un periodo di difficoltà.*

Se siamo davvero riusciti o meno a superare questo periodo forse non lo sappiamo ancora davvero, certo è che siamo riusciti a rinnovare il nostro modo di vivere adattandolo alla situazione, e così anche la formazione è cambiata e con essa anche noi della Commissione Mediazione abbiamo deciso che, nostro malgrado, se avessimo voluto continuare a fare formazione con i nostri colleghi ci saremmo dovuti adattare, e così all'inizio di maggio 2020, dopo solo 2 mesi dall'inizio del nostro forzato riposo abbiamo proposto il nostro primo webinar di 2 ore, e soddisfatti di quanto svolto, tra un "mi vedete?", "mi sentite?", un "non riesco a condividere le mie slide, scusate solo un momento", e molta iniziale goffaggine ne abbiamo svolto un altro, sempre di 2 ore, nel mese di luglio 2020.

Perché ci siamo poi fermati? Perché un vero mediatore, che possiede le armi per condurre una corretta comunicazione, ha bisogno di avere davanti a sé una persona mentre parla, ha bisogno di guardare negli occhi il proprio interlocutore, ha bisogno di capire se l'altro lo sta ascoltando oppure no, e non è purtroppo una piattaforma a far capire ad un mediatore se il suo modo di parlare stia interessando o meno il suo interlocutore.

E così, appena possibile, siamo tornati in aula, a Civitavecchia nel

giugno 2022. per partire abbiamo scelto il treno, siamo partiti in quattro all'alba, chi prima chi dopo, ma comunque molto presto. Se il famoso corso di Civitavecchia si fosse fatto quando lo avevamo inserito in calendario probabilmente ciascuno di noi sarebbe arrivato da solo con la propria auto, che strano, si poteva stare insieme ma si tendeva ad essere isolati. Abbiamo scelto di viaggiare insieme, comodi, senza che nessuno dovesse guidare, rilassati a chiacchierare.

Pochi colleghi ad aspettarci, purtroppo, ma noi abbiamo ripreso a tornare dai colleghi e lo abbiamo fatto prima di tutto perché avevamo bisogno di riprendere in mano il nostro gruppo, la Commissione Mediazione, e poi per tornare a guardare negli occhi i nostri interlocutori. I partecipanti erano pochi, presenti, attenti, coinvolti, partecipi, ma ne è valsa la pena, per pochi? Sì, sempre, anche se fosse un solo interlocutore ad ascoltare con attenzione e partecipazione vale sempre la pena conoscerli e farci conoscere.

E quindi: formazione in aula o formazione a distanza? A voi la scelta, l'importante è formarsi, ma se potete farlo in presenza, soprattutto quando è il vostro Collegio a venire a casa vostra gratuitamente, approfittate sempre, potreste scoprire che stare insieme è ancora molto piacevole.

*\*Componente della Commissione Mediazione*