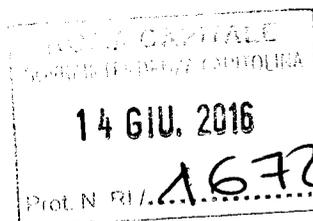


14 GIU 2016

ROMA



Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali  
Servizio Territorio, Carta dell'Agro e Forma Urbis Romae



Ai Segretariato Generale

- Supporto giuridico Amministrativo agli Organi e all'Amministrazione Direzione Generale
- Direzione Coordinamento Servizi Delegati U.O. Casa Comunale Albo Pretorio Messi Notificatori Decentramento Amministrativo

Ai Direttori  
di tutti i Municipi

Ai Dirigenti delle U.O.T.  
di tutti i Municipi

Ai Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del territorio

- U.O. Permessi di Costruire
- U.O. Pianificazione Urbanistica Generale

p. c.:

All'Avvocatura Capitolina

Roma, 30 maggio 2016

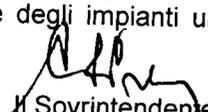
**Oggetto: Criteri ed indirizzi per l'attuazione di interventi in Carta per la Qualità - Articolo 16 NTA del Piano Regolatore Generale. Circolare.**

La salvaguardia degli edifici e dei complessi censiti nella Carta per la Qualità dal PRG del Comune di Roma, costituisce un principio fondamentale alla base della conservazione, trasformazione e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio della città.

La presente circolare, al fine di rendere più efficace l'azione amministrativa e per lo snellimento delle procedure autorizzative, in coerenza ed in attuazione di quanto normato dall'articolo 16 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e dalla G2 - "Guida per la Qualità degli Interventi", fornisce indicazioni operative, che, non modificando la norma di Piano e non travalicando il carattere di semplice istruzione, consentano di orientare in modo corretto le istanze di parere per interventi in Carta per la Qualità.

Obiettivo della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, che con determinazione dirigenziale Rep. N. 371 del 17 giugno 2015, ha costituito un gruppo di lavoro con le U.O.T. dei Municipi, è l'elaborazione di linee guida in un documento organico e sistematico, una sorta di vademecum semplice, comodo, rapido ed efficace a sussidio dell'attività dei soggetti interni all'Amministrazione e degli operatori tecnici esterni. Il documento potrà essere oggetto di revisione ed aggiornamento in adeguamento ad eventuali modifiche della normativa sovraordinata.

La presente circolare, prima tappa per il raggiungimento dell'obiettivo sopra richiamato, afferisce nello specifico alle indicazioni per interventi ricadenti nelle morfologie degli impianti urbani, all'installazione degli impianti fotovoltaici e delle canne fumarie.

  
Il Sovrintendente  
Dr. Claudio Parisi Presicce

MC

Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali  
Piazza Lovatelli 35, 00186 Roma  
Telefono +39 06 6710 6732

Ufficio Carta per la Qualità  
Via Petroselli, 45, 00186 Roma  
Tel. 06 6710 5928

[www.sovrintendenzaroma.it](http://www.sovrintendenzaroma.it) - [sovrintendenza@comune.roma.it](mailto:sovrintendenza@comune.roma.it)

## 1. PREMESSA

Gli elementi con particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e culturale individuati nell'elaborato G1 "Carta per la Qualità", sono elencati nel comma 1 dell'articolo 16 NTA:

- a) morfologie degli impianti urbani;
- b) elementi degli spazi aperti;
- c) edifici con tipologia edilizia speciale;
- d) edifici e complessi edilizi moderni;
- e) preesistenze archeologiche monumentali;
- f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
- g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.

Sono inseriti di diritto nella Carta per la Qualità i beni certi individuati nella "Carta dell'Agro" e riportati nel "Piano delle certezze" (Deliberazione Consiliare n. 92/1997), fatte salve le modifiche di posizionamento e le esclusioni di beni non sussistenti, accertati in sede di formazione della Carta per la Qualità; sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 (comma 2 dell'art. 16 NTA).

La realizzazione di ogni opera, a prescindere dalla categoria di intervento cui la stessa è ascrivibile, su immobili, complessi ed ambiti individuati in Carta per la Qualità, è subordinata al parere preventivo favorevole della Soprintendenza Capitolina (articolo 16 comma 10 delle N.T.A.), che si esprime entro 60 giorni.

In caso di Permesso di Costruire (PdC) l'istanza di parere preventivo è formulata dal Responsabile del Procedimento di abilitazione.

Il parere della Soprintendenza Capitolina deve essere acquisito dal soggetto attuatore preventivamente alla presentazione della comunicazione o segnalazione o denuncia e ne correde gli elaborati, nei seguenti casi: attività edilizia libera (AEL ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i.), previa comunicazione di inizio lavori o comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L. o C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i.), attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 comma 1 e comma 2, dall'art. 23 e dall'art. 137 del DPR 380/01 e s.m.i.) o interventi da abilitarsi tramite denuncia di inizio attività (D.I.A. giusto art. 16 comma 10 delle NTA del PRG, da depositare ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01).

## 2. MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI: CASI DI ESCLUSIONE DALL'OBBLIGO DI ACQUISIZIONE DEL PARERE PREVENTIVO.

In riferimento agli elementi che il comma 1 dell'articolo 16 NTA classifica come "*Morfologie degli impianti urbani*", la G2 - "Guida per la Qualità degli Interventi", fornisce indicazioni solo per opere esterne. In questi casi l'esecuzione di opere interne, in quanto regolamentata esclusivamente dalle norme di tessuto, non è subordinata all'acquisizione del parere preventivo ai sensi dell'art. 16.

Riproponendo la distinzione tra interventi interni ed interventi di rilevanza esterna del Protocollo d'Intesa tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e Comune di Roma (prot. QI/57701 dell'8 settembre 2009 - <http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/dipartimento/atti/circolari/MBAC2009.pdf>), qualora l'immobile ricada in Carta per la Qualità, **esclusivamente nelle "Morfologie degli impianti urbani" ed in nessun'altro elemento di cui al comma 1 art. 16 NTA, gli interventi interni (anche in sanatoria), sono esclusi dalla richiesta di parere preventivo alla Soprintendenza Capitolina, indipendentemente dal titolo abilitativo necessario per la loro esecuzione e dalla categoria di intervento cui gli stessi sono ascrivibili.**

In tutti gli altri casi permane l'obbligo di acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Capitolina ai Beni Culturali.

- \* NOTA:
- Interventi urbanistico-edilizi di rilevanza esterna da sottoporre a parere preventivo di competenza ai sensi dell'art. 16 NTA:
- ✓ coloritura facciate, interventi su elementi decorativi
  - ✓ rifacimento terrazzi, lastrici solari e coperture a falde
  - ✓ interventi su serramenti esterni (manutenzione/modifica/sostituzione)
  - ✓ installazione di grate di sicurezza nei vani finestra filo muro
  - ✓ sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni)
  - ✓ posa in opera di macchine per il condizionamento aria con pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale anche se inferiore a 12kw
  - ✓ impianti solari termici e fotovoltaici
  - ✓ canne fumarie
  - ✓ impianti di smaltimento delle acque meteoriche
  - ✓ impianti di ascensori ed opere esterne per il superamento delle barriere architettoniche (rampe/altro)
  - ✓ addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia (volumi tecnici)
  - ✓ pergolende con telo retrattile, pergolati, tettoie, gazebo, portici, balconi e simili annesse ai residenziali,
  - ✓ recinzioni, parapetti
  - ✓ antenne
  - ✓ movimenti di terra, scavi, rinterri o ridisegno aree verdi
  - ✓ realizzazioni e/o modifiche di recinzioni, aperture di varchi e passi carrai.

### 3. CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

La posa di pannelli solari o di impianti fotovoltaici rappresenta una evidente alterazione della percezione degli edifici. Si tratta di elementi di disturbo visivo al pari delle parabole, delle antenne, dei velux, ma di più difficile inserimento per l'estensione della superficie interessata.

In merito alla installazione di tali elementi su edifici compresi in Carta per la Qualità, considerato l'aumento delle istanze, favorito anche dagli incentivi economici verso le energie alternative disposti dallo Stato e dagli Enti locali, e concordando in linea di principio sulla necessità di un diffuso utilizzo, si rende opportuno fornire agli interessati linee di indirizzo al fine di orientare in modo corretto le istanze di parere per tali interventi.

Ferma restando la specifica valutazione dei singoli progetti ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A., per i beni censiti in Carta per la Qualità (all'interno delle morfologie e/o censiti individualmente), è richiesto il posizionamento dei pannelli solari/fotovoltaici su copertura piana (lastrico solare) non visibili, ovvero opportunamente schermati dai parapetti esistenti. Anche eventuali inclinazioni dei pannelli dovranno essere contenute al di sotto dei parapetti di coronamento o protezione delle coperture piane.

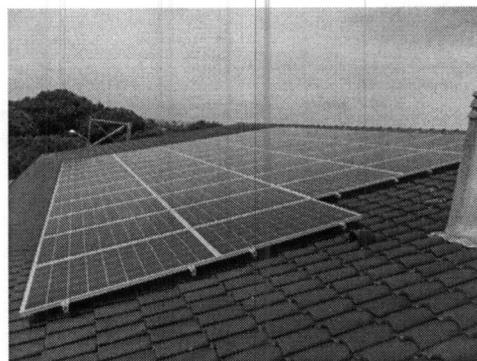
In caso di falda inclinata, in linea generale non è consentita la collocazione di pannelli solari/fotovoltaici; è permessa la installazione di sistemi di tegole fotovoltaiche per sola quota parte della falda (ovvero lasciando il manto di copertura originario in corrispondenza di colmo e gronda per 1/5 della lunghezza totale della falda e sui bordi laterali per circa ml. 1,50).

Per i quartieri residenziali di Casal Palocco ed Olgiata, (rispettivamente in X Municipio e XV Municipio), censiti nell'allegato G1 - Carta per la Qualità tra le Morfologie degli impianti urbani moderni nei "Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate", le indicazioni dell'elaborato G2 - Guida per la Qualità degli interventi - assumono un valore generale volto a salvaguardare i caratteri peculiari degli insediamenti più che la conformazione dei singoli edifici, per i quali esistono talvolta norme di controllo assai rigide.

Pertanto, considerato che in questi insediamenti sono assenti coperture piane e confermata la specifica valutazione di ciascun progetto, per i quartieri Olgiata e Casal Palocco questa Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali fa presente che troveranno accoglimento favorevole gli impianti fotovoltaici totalmente integrati, secondo la descrizione e le specifiche indicate nel presente documento, lasciando il manto di copertura originario in corrispondenza di colmo e gronda per 1/5 della lunghezza totale della falda e sui bordi laterali per circa ml. 1,50

Dal punto di vista architettonico, esistono due tipi di installazione di impianti solari/fotovoltaici su falda inclinata.

La prima è definita come "parzialmente integrata" e prevede moduli complanari alla falda ma con profili di alluminio poggiati e fissati sopra le tegole esistenti. Pertanto, pur essendo una installazione abbastanza gradevole e contigua rispetto al piano del tetto, presenta lo svantaggio di avere i profili di fissaggio ben visibili e il reticolato dei moduli fotovoltaici rialzato rispetto al piano del tetto.



*Impianto Parzialmente Integrato*



La seconda è definita come "totalmente integrata". In questo tipo di installazione i moduli fotovoltaici sono incorporati all'interno del piano tegole. Il piano del reticolato dei moduli rimane sempre al di sotto del piano delle tegole. I materiali di fissaggio non sono visibili. I profili di alluminio rimangono completamente nascosti e i moduli si presentano in contiguità piena con l'intero tetto formando un piano unico con le tegole. Gli impianti "innovativi" così come definiti dal decreto del 05/07/2012 (V Conto Energia) rientrano in questa fattispecie.

*Impianto totalmente integrato*

Nella prima delle due soluzioni sopraesposte il fatto che i pannelli siano appoggiati direttamente sulle falde e ad esse complanari li rende potenzialmente "reversibili", ma questa circostanza non aiuta, perché i pareri rilasciati da questo Ufficio si riferiscono ad una compatibilità in termini assoluti, difficilmente contestabile anche al di là dei limiti temporali delle autorizzazioni stesse, il che giustificerebbe nel tempo la propria riproposizione, che farebbe assumere a tali impianti un carattere permanente.

#### 4. CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI CANNE FUMARIE

Ferma restando la specifica valutazione dei singoli progetti ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A., per i beni censiti in Carta per la Qualità (all'interno delle morfologie e/o censiti individualmente), in merito alla installazione di canne fumarie si indicano i seguenti criteri operativi.

##### Definizione degli interventi:

###### Sostituzione

Rientrano in tale fattispecie esclusivamente gli interventi di sostituzione di canne fumarie esistenti al momento della richiesta. Ogni altra richiesta – quale la "sostituzione" di canne fumarie non esistenti al momento della richiesta – rientrano nella categoria della nuova installazione.

La richiesta di sostituzione, in linea di massima, è sempre accoglibile, alla condizione che risulti verificata la compatibilità dell'intervento con i criteri di salvaguardia sottesi all'immobile interessato, da valutare ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A. in coerenza alle indicazioni della Guida per la Qualità degli Interventi (G2).

###### Nuova installazione

La nuova installazione è, in linea di massima, sempre accoglibile alla condizione che sia favorevolmente verificata la compatibilità dell'intervento con i criteri di salvaguardia e di qualità ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A., in aderenza alle indicazioni della Guida per la Qualità degli Interventi (G2), quando è prevista all'interno di chiostrine e pozzi di ventilazione, così come definiti dal Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.8.1934 n. 5261) - Capo I, articoli n. 32 e n. 33, sotto riportati:

*(Art. 32. Chiostrine - È permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni. Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno ad 1/18 della somma delle superfici dei muri che la limitano, e la normale, misurata tra una finestra ed il muro opposto, dovrà essere di 3 m se la chiostrina non supera 12 m di altezza, di 3,50 m se l'altezza è compresa tra 12 e 18 m, e di 4 m se l'altezza è superiore ai 18 m.*

*Le chiostrine devono essere aerate dal basso, risultare in comunicazione diretta con vie, per mezzo di corridoi o passaggi, ed essere facilmente accessibili per la nettezza necessaria.)*

*(Art. 33. Pozzi di ventilazione - In relazione alla speciale destinazione dell'edificio, quando si sia già provveduto alla sistemazione di un gabinetto con bagno e al cesso di servizio per ogni appartamento secondo le norme del presente Regolamento e di quello di igiene, possono essere consentiti altri gabinetti e bagni aerati da pozzi di ventilazione, di ampiezza non inferiore a 1,50 m<sup>2</sup>, previa constatazione dell'efficienza degli impianti di ventilazione.)*

Non è, in linea di massima, accoglibile, la nuova installazione se prevista nei cortili o cortili secondari, così come definiti dal Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma al Capo I, articoli n. 29 e n. 31, sotto riportati:

*(Art. 29. Ampiezza dei cortili - L'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni, comprese in esse anche le sopraelevazioni, deve essere della misura minima di 1/5 della somma delle superfici, senza detrazione di vuoti, dei muri che li circondano nella parte periferica della città e di 1/8 nella parte centrale. L'altezza massima dei muri prospicienti sui cortili può essere di una volta o mezza la normale media tra le pareti opposte nella parte periferica, e di due volte nella parte centrale. La normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione deve avere una dimensione libera minima di 8 m. Le altezze vanno riferite al piano del cortile.*

*Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato aperto sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze vengono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate appresso per le chiostrine medesime.)*

*(Art. 31. Cortili secondari - Fatta eccezione per le case a tipo popolare, è permessa la costruzione di cortili secondari o mezzi cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi ed a una sola stanza abitabile per ogni appartamento, nel limite massimo di quattro stanze, per ciascun piano, sempreché l'alloggio, di cui fanno parte, consti di non meno di tre stanze oltre l'ingresso e gli accessori.*

*Ogni cortile secondario deve avere un'area libera minima di 1/12 della somma delle superfici dei muri che lo circondano. La normale minima misurata tra una finestra e il muro opposto deve essere di 6 m, se i muri prospicienti il cortile non superano 16 m di altezza, di 7 m, se l'altezza è compresa tra 16 m e 24 m, e di 9 m se l'altezza è superiore a 24 m.*

*I cortili secondari debbono essere facilmente accessibili per la nettezza. Nei cortili secondari non sono permesse rientranze nei perimetri.)*