



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

A Roma Capitale

Gabinetto del Sindaco

protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

U.O. Piano Regolatore

protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Sovrintendenza Capitolina

protocollo.sovrintendenza@pec.comune.roma.it

Ufficio dell'Assemblea Capitolina

protocollo.assembleacapitolina@pec.comune.roma.it

Assessorato Urbanistica

assessorato.urbanistica@comune.roma.it

E p. c.

Ministero della Cultura

Capo di Gabinetto

c.a. Dott.ssa Valentina Gemignani

udcm@pec.cultura.gov.it

Dipartimento per la Tutela del Patrimonio Culturale

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio

c.a. Dott. Luigi La Rocca

dg-abap@pec.cultura.gov.it

Regione Lazio

Area Urbanistica, Copianificazione e

Programmazione negoziata:

Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

copian_romacapitale@pec.regione.lazio.it

**Oggetto: Delibera di adozione della variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
Trasmissione valutazioni preliminari e prescrizioni.**

Con riferimento all'oggetto si trasmettono le valutazioni preliminari e prescrizioni di questo Ufficio, rimanendo a disposizione per un confronto ed eventuali chiarimenti in merito a quanto ivi contenuto.

IL SOPRINTENDENTE SPECIALE

Dott.ssa Daniela Porro



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento, 67 – 06 480201

PEC: ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

ADOZIONE VARIANTE PARZIALE NTA DEL PRG – ROMA

VALUTAZIONI PRELIMINARI E PRESCRIZIONI
SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

A seguito della Deliberazione n. 169 dell'11.12.2024, relativa all'adozione, da parte dell'Assemblea Capitolina, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore generale vigente (PRG), ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/1942 e della L.R. n. 19/2022;

Premesso che

- le funzioni che la Soprintendenza esercita sulla pianificazione urbanistica, con poteri di controllo e di indirizzo strategico per garantire uno sviluppo urbano compatibile con i principi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, derivano dall'art. 9 della Costituzione Italiana, dalla legge 15 marzo 1997, n. 59, dal Dpr 112/98 (artt. 52, co. 1; 54, co. 1, lett. a), dal D. Lgs. 42/2004 e *ss.mm.ii* (art. 5, co. 1, 6; art. 131, co. 6; art. 145; art. 155), dalla Legge Urbanistica 1150/1942 (artt. 10, 16), dal D. Lgs. 152/2006 (Titolo II), dal ruolo assegnato nella stesura e nelle verifiche del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) Lazio, dalla Convenzione UNESCO 1972 e sono riconosciute anche dalla Convenzione europea del Paesaggio (2000), ratificata dalla legge 14 del 2006;
- le competenze ministeriali non si limitano agli aspetti autorizzativi nelle aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e *ss.mm.ii.*, come indicato nell'inquadramento normativo della deliberazione n. 169/2024, ma si estendono all'impostazione strategica del piano regolatore, riguardando temi quali le espressioni della cultura materiale e immateriale e il paesaggio, interesse primari costituzionali, regolati da norme statali;
- nella valutazione dei piani urbanistici, la Soprintendenza di Roma non si limita alla presentazione di osservazioni, non svolgendo un ruolo meramente partecipativo in difesa di un interesse legittimo particolare, ma esercita una funzione di tutela dell'interesse pubblico che trova fondamento negli articoli 9 e 117 della Costituzione, come da consolidata giurisprudenza e pareri del Consiglio di Stato e dalla Corte Costituzionale. **Pertanto, la presente nota illustra le valutazioni preliminari effettuate, evidenzia le criticità riscontrate e indica le modifiche da apportare, riservandosi questo Ufficio la facoltà di trasmettere nuove ulteriori indicazioni;**
- tutto il Centro Storico di Roma è stato iscritto nel 1980 nella **Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell'Unesco** (Lavori della IV sessione della Commissione tenuti a Parigi, 1-5 settembre 1980) e comprende l'intero centro storico della città compreso all'interno della cerchia delle mura cittadine, nella loro estensione nel XVII secolo, nonché il complesso della Basilica di San Paolo fuori le Mura, includendo nello specifico tutti i rioni storici. Le motivazioni e i criteri che sostanziano tale "iscrizione" partono dalla considerazione che il Centro Storico di Roma è un



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento 67- 06480201

PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

“**insieme di valore eccezionale**”, articolato in un complesso di strutture di incomparabile valore, prodotte e stratificatesi in una ininterrotta sequenza di tre millenni di storia: dai monumenti dell’antichità, alle costruzioni medievali, alle realizzazioni rinascimentali e barocche fino all’età moderna. Da allora, la programmazione delle azioni necessarie alla tutela e la valorizzazione dell’area devono seguire indirizzi e programmi elaborati in sede nazionale e internazionale;

- nel 2023, la Giunta Capitolina ha approvato il “Piano di Gestione 2024-2030 per il Centro Storico di Roma”, rafforzando la tutela del sito UNESCO e introducendo una vasta “Buffer Zone”; la Giunta Capitolina ha acquisito quanto approvato dall’iter conclusosi nel settembre 2023, quando la Zona cuscinetto per il Sito UNESCO di Roma è stata definitivamente approvata (Decision 45COM 8B.72); la “Buffer Zone” o “zona cuscinetto” ha il duplice compito di proteggere il Sito Unesco e di costituire un ponte tra questo e le zone più periferiche della città. Pertanto, dall’adozione del Piano di gestione del 2003, per le norme di salvaguardia, la disciplina prevista da questo strumento deve essere tenuta in considerazione sia per il centro storico sia per la Buffer Zone;
- ai sensi dell’art. 135 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, il PTPR Lazio ha inserito, tra gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio, la salvaguardia dei siti Unesco (art. 19 delle NTA), stabilendo, all’art. 44, comma 19 delle NTA, che *l’applicazione di specifiche prescrizioni di tutela da definirsi, in relazione alla particolarità del sito (di Roma), congiuntamente da Regione e Ministero, decorre dalla loro individuazione con le relative forme di pubblicità. Nelle more della definizione di tale specifiche prescrizioni, il controllo degli interventi è comunque garantito dalla Soprintendenza competente nel rispetto di quanto stabilito dal Protocollo d’Intesa tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed il Comune di Roma (QI/57701 dell’8 settembre 2009)*;
- l’art. 16 della legge 1150/42 prevede che i piani particolareggiati siano soggetti a VAS e che la Soprintendenza, essendo organo competente nel procedimento, sia preposta a verificare e valutare gli effetti cumulativi del piano e l’irreversibilità delle scelte sul patrimonio culturale e paesaggistico, ai sensi del Titolo II del D. Lgs. 152/2006, tanto più che il PRG del 2008 non è stato assoggettato a VAS;
- ai sensi dell’art. 88 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, l’attività di scavo archeologico è di competenza esclusiva dello Stato, che la esercita tramite le soprintendenze territorialmente competenti, e che pertanto la determinazione delle modalità di indagine archeologica spetta unicamente a questo Ufficio;
- le NTA del PRG vigente hanno consentito fino ad oggi che ogni nuova edificazione o qualsiasi attività che comportasse perforazioni, escavazioni o rinterri fosse preceduta da indagini archeologiche a cura del soggetto esecutore e indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza (art. 16, comma 8);



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento 67- 06480201

PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

- l'unicità del territorio di Roma rende imprescindibile la pratica dei saggi di scavo nell'attività di tutela della Soprintendenza, tanto che, sin dagli anni Settanta del XX secolo, d'intesa con l'amministrazione comunale, si è consolidata la prassi secondo cui ogni nuova edificazione o trasformazione territoriale, anche in aree non censite nella Carta dell'Agro Romano o nella Carta per la Qualità, dovesse essere preceduta da saggi archeologici, indispensabili per individuare e salvaguardare eventuali testimonianze antiche ancora sepolte nel sottosuolo. Tale prassi non può pertanto che essere confermata e rafforzata;
- a partire dal 2000, diversi protocolli d'intesa tra Comune, Sovrintendenza Comunale BB.CC. e organi dell'allora Ministero per i Beni e le Attività Culturali e le Soprintendenze hanno portato alla redazione della Carta per la Qualità del PRG di Roma - che ha recepito le indicazioni della Carta dell'Agro Romano (1962) - ed a suoi successivi aggiornamenti;
- l'elaborato G1-Carta per la Qualità del PRG di Roma è un documento gestionale, che ricomprende sia edifici tutelati *ope legis*, sia edifici e aree dichiarate d'interesse, sia beni semplicemente censiti e catalogati per il valore testimoniale dell'edilizia tradizionale e dell'architettura contemporanea, meritevoli di futuri provvedimenti di tutela; e che esso si configura come un dispositivo di riferimento per la pianificazione e la progettazione della città, con l'obiettivo di garantire un'elevata qualità degli interventi architettonici e urbanistici, con particolare attenzione alla conservazione dell'identità storica e alla compatibilità con il contesto urbano esistente.

Considerato che

- i co. 2 e 3 dell'art. 10 della L. 1150/42 recitano:

2. Con lo stesso decreto di approvazione possono essere apportate al piano, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici (parere soppresso - n.d.r.) e sentito il Comune, le modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale, nonché quelle che siano riconosciute indispensabili per assicurare:

- a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'art 6, secondo comma;*
- b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato;*
- c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;***
- d) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della presente legge.*



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA
Piazza dei Cinquecento 67- 06480201
PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it
PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

3. Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentito il ministro per la pubblica istruzione, che può anche dettare prescrizioni particolari per singoli immobili di interesse storico-artistico;

- la legge regionale n. 19 del 23/11/2022 “Disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale 2022. Disposizioni varie.” all’art. 9, con riferimento ai commi 61, 62, 63, disciplina in particolare:
co. 62 – “**Le varianti di cui al comma 61 sono adottate dall’Assemblea capitolina, previa consultazione degli enti pubblici e delle organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali interessate, garantendo, comunque, idonei processi di partecipazione e informazione dei cittadini.**”

Tutto ciò premesso e considerato, questo Ufficio, pur condividendo *la necessità di revisione del corpo normativo delle NTA, avviata circa 15 anni dopo l’approvazione del Piano, che risponde alla necessità di adeguare e aggiornare la disciplina urbanistica in relazione alle trasformazioni socioeconomiche, ambientali e normative degli ultimi anni*, come dichiarato da Codesto Dipartimento, **ravvisa le seguenti criticità in relazione all’adozione della variante:**

- la deliberazione n. 169 dell’11.12.2024 dichiara impropriamente come varianti parziali delle NTA del PRG modifiche che caratterizzano, al contrario, una variante generale per le seguenti motivazioni:
 - riguardano l’intero impianto normativo delle NTA del PRG, modificando significativamente le modalità di intervento sui singoli tessuti urbani;
 - investono l’intero territorio comunale, essendo prive di una individuazione grafica adeguata;
 - incidono sulle competenze degli uffici gestori del patrimonio culturale e paesaggistico comunale;
 - comportano sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso e i criteri di impostazione, in particolare in relazione alla tutela del paesaggio e ai complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;
- contrariamente al dettato normativo, sono state adottate modifiche escludendo questo Ufficio dal procedimento, sia per le scelte strategiche generali sia per la tutela Monumentale, Paesaggistica e Archeologica, nonostante che la variante alle norme abbia introdotto modifiche sostanziali, che non rispettano le prerogative e il ruolo svolto da questo Ufficio, non permettendo le valutazioni che lo stesso era chiamato ad esprimere;
- le modifiche apportate alle norme sono espresse in modo astratto, senza delimitare, come prescritto dalla legge, in modo univoco, attraverso elaborati grafici, i perimetri e le porzioni delle aree soggette a trasformazione, in modo che sia possibile verificare il loro impatto complessivo, anche rispetto alla dimensione temporale; **si evidenzia che questo implica ambiguità nell’applicazione, contrarie al**



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento 67- 06480201

PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

principio di trasparenza, contraddicendo la funzione precettiva delle tavole planimetriche previste dall'art. 7, comma 2, della L. 17 agosto 1942, n. 1150; né è dimostrata la compatibilità con le norme della legislazione sovraordinata e, in particolare, dei principi di conservazione dei beni e dell'identità culturale e delle norme del PTPR;

- con le nuove integrazioni e l'abrogazione di diversi commi delle NTA, la trasformazione del tessuto della città di Roma sembra essere affidata all'iniziativa dei singoli e attraverso procedimenti edilizi puntuali e *diretti* sembra volersi delineare un nuovo sviluppo della città – dal centro storico alla città consolidata – che fino ad oggi era assegnato ad un progettualità coordinata e pianificata, attraverso strumenti programmatici e dalle connotazioni urbane come ad esempio i piani di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978 o altri strumenti urbanistici esecutivi attualmente in uso; con le modifiche proposte tali strumenti verrebbero di gran lunga depotenziati e le trasformazioni anche di porzioni significative di tessuto storico e palinsesto di stratificazioni di secoli verrebbero al contrario affidate a singole iniziative dirette, anche private, che non potrebbero essere in alcun modo coordinate tra loro né controllate da una pianificazione attenta e consapevole in un'ottica di indirizzo strategico e di interesse pubblico;
- non è stato presentato un quadro sinottico che espliciti l'insieme dei piani attuativi in atto, specificando quali siano i piani attuativi cogenti o parzialmente cogenti, e quali siano decaduti (sono presenti, ad esempio, interventi risalenti ai programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11, comma 5, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398) e non sono verificabili i criteri adottati alla base delle perequazioni;

Entrando nel merito della disamina delle modifiche apportate alle NTA, si rappresenta quanto segue:

- con riferimento alla contemporanea **introduzione del c. 3bis dell'art. 6** e all'abrogazione del **c. 16 dell'art. 25**, attraverso cui si interviene sulle **sale cinematografiche** della città, si pone a serio rischio la loro conservazione come tipologia edilizia - vista la previsione dell'incremento di SUL fino al 50%, che la norma così modificata permetterebbe e visto anche il cambio di destinazione d'uso secondo le norme di componente - generando in tal modo la concreta possibilità di una perdita di queste architetture tra le quali molte rivestono importante valore culturale;
- **con riferimento all'art. 13, comma 11** e, in particolare, all'indicazione di preferire *soluzioni progettuali volte a prediligere lo sviluppo verticale degli edifici*, le NTA del PTPR Lazio assicurano, anche per il Paesaggio degli insediamenti urbani e per il Paesaggio in evoluzione, la tutela delle visuali verso i paesaggi di pregio contigui e interni all'ambito urbano, garantendone il controllo e la conservazione in relazione ai nuovi interventi di sviluppo urbano, pur essendo consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio. Devono essere garantiti sia il non ulteriore consumo



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA
Piazza dei Cinquecento 67- 06480201
PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it
PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

di suolo ma anche e soprattutto le relazioni di visuale e percezione a tutela del paesaggio circostante, non privilegiando lo sviluppo in altezza dei nuovi fabbricati, come invece espresso nelle nuove norme senza una precisa contestualizzazione;

- il primato attribuito, senza un'adeguata motivazione, alla disciplina dei tessuti rispetto alle norme della Carta per la Qualità e della Carta dell'Agro (**come da abrogazione del comma 2 e aggiunta del comma 3 dell'art. 16 delle NTA**) – che tutelano beni vincolati di valore culturale e paesaggistico – contraddice esplicitamente i contenuti del piano urbanistico stabiliti dalle leggi gerarchicamente di rango superiore, evidenziando difformità rispetto agli elaborati di piano previsti dalla legge 1150/42 e incompatibilità con l'art. 7 della stessa legge, con la conseguenza di annullare di fatto i piani gestionali e i criteri specifici di intervento previsti per edifici e sistemi soggetti a tutela monumentale e paesaggistica;
- l'introduzione del **c. 3bis dell'art. 16** con riferimento alla installazione di impianti solari fotovoltaici o eolici, nei beni individuati al c. 1 dell'art. 16 *quali a) morfologie degli impianti urbani; c) edifici con tipologia edilizia speciale; d) edifici e complessi edilizi moderni*, comporterebbe al di fuori del sito UNESCO, per il quale è prevista per questo Ufficio competenza nell'espressione del parere autorizzatorio, la possibilità di realizzare impianti sulle coperture e sulle falde dei fabbricati. Non sarà pertanto soggetto ad una preventiva valutazione sulla possibile alterazione percettiva che tali impianti genererebbero sull'edificato della città, portando ad un completo stravolgimento dell'immagine quantomeno dall'alto del costruito e del paesaggio urbano nel suo insieme;
- con le modifiche apportate all'**art. 16 (commi 3, 4, 5, 9, 10)** si limita la collaborazione tra questo Ufficio e la Sovrintendenza Capitolina, quale organo di consultazione nella disamina congiunta delle problematiche legate alla qualità degli interventi che concernono: il centro storico, la continuità delle presenze archeologiche sul territorio, gli insediamenti e l'architettura rurali, l'archeologia industriale, le aree identitarie della Campagna Romana. Le modifiche introdotte riducono significativamente i compiti della Sovrintendenza Capitolina, un interlocutore fondamentale di questo Ufficio per la tutela del patrimonio culturale anche in virtù della consolidata collaborazione nella gestione e valorizzazione dei beni, in conformità con l'art. 5 del D.lgs. 42/2004. Indebolendo il ruolo della Sovrintendenza e il valore di indirizzo dell'elaborato G2 verrebbe meno il coordinamento degli strumenti di regolamentazione per la tutela del territorio, con la conseguenza di porre in serio rischio la salvaguardia di fabbricati e aree, che non godendo di alcuna forma di salvaguardia e di tutela, potrebbero essere trasformati o demoliti senza alcuna preventiva valutazione;
- in riferimento all'**art. 16, comma 8**, considerate la complessità stratigrafica di Roma e l'elevata densità di testimonianze archeologiche, attestata ben oltre le aree censite nella Carta per la Qualità, è fondamentale, per preservare un patrimonio unico al mondo, assicurare che ogni intervento sia



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento 67- 06480201

PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

preceduto da una valutazione preventiva adeguata. Tale valutazione, che spetta solo allo Stato, non può essere svolta, come proposto nella variante, mediante preliminari indagini indirette, di utilità limitata nei contesti urbani densamente edificati come Roma, comportando costi a carico dei privati senza garantire una individuazione effettiva delle eventuali preesistenze archeologiche. Le necessità di tutela impongono una valutazione preventiva accurata per ogni intervento edilizio previsto sul territorio della città, da effettuarsi esclusivamente tramite indagini dirette;

- le previsioni introdotte dall'**art. 21 e 21 bis** che riguardano *“incentivi per il rinnovo edilizio”* e *“edifici abbandonati e degradati”* che vengono così definiti se dismessi da soli tre anni, sono volti a favorire una sostituzione di interi organismi edilizi, anche con significativo valore storico, con la realizzazione di costruzioni ex-novo, piuttosto che intervenire sulla valorizzazione e riqualificazione e quindi rigenerazione dell'edificato urbano esistente inteso in senso ampio e rivolto ad una migliore qualità urbana con la valorizzazione dello spazio pubblico;
- **la modifica dell'art. 24 cc. 19-21**, incide negativamente sulla preziosa azione di tutela che questa Soprintendenza svolge capillarmente e quotidianamente sulla città storica dichiarata Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco, dedicando il proprio operato a fornire indicazioni metodologiche volte alla salvaguardia e alla conservazione delle caratteristiche storiche, tipologiche, materiche e costruttive dei fabbricati storici che ne costituiscono l'insieme riconosciuto di valore eccezionale. Il controllo sulle trasformazioni dell'edilizia tradizionale e di pregio nella Città Storica verrebbe inoltre significativamente ridimensionato a causa dell'eliminazione della valutazione congiunta – negli immobili ancora non soggetti a specifici provvedimenti di tutela ma censiti nella Carta per la Qualità – di Soprintendenza statale e Sovrintendenza comunale, sugli interventi di MO, MS e RC, limitandolo alla sola RE (**a seguito dell'abrogazione dell'art. 24, comma 21**). Tale abrogazione comporterebbe l'esclusione della valutazione della Soprintendenza sugli interventi di MO, MS e RC, lasciandole competenza esclusivamente sulla RE. Questo declassamento determinerebbe una perdita di tutela su un'ampia parte del patrimonio edilizio che, pur non essendo vincolato dal Codice dei Beni Culturali, rappresenta un elemento di rilevante valore storico-culturale. Tra gli altri rischi si rileva una deregolamentazione e una omogeneizzazione dei contesti di valore storico-documentario, in particolar modo quando si tratta di progetti invasivi e non accorti che implicano consistenti opere di sistemazione insediativa o turistico-ricettiva;
- con riferimento al **comma 6 dell'art. 25** gli accorpamenti e i frazionamenti tra unità edilizie– che nel centro urbano e nella città consolidata spesso sorgono su strutture archeologiche preesistenti, inglobandole nelle fondazioni, nei muri o negli spazi interni – **potranno alterare irreversibilmente la struttura della città storica, cancellando la complessità della sua stratificazione, a partire da quella archeologica, e compromettendo una futura lettura della sua evoluzione nel corso dei secoli.** Tali trasformazioni, se non adeguatamente controllate, potrebbero peraltro necessitare di



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento 67- 06480201

PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

consolidamenti strutturali tali da non essere compatibili con la fragilità degli organismi storici di una città complessa come Roma.

- la **modifica dell'art. 25 comma 15** introduce la possibilità di cambiamento di destinazione d'uso da funzioni singole a altre funzioni. L'introduzione di tale opzione consentirebbe la conversione da residenziali ad alberghiere degli immobili che abbiano il 70% della struttura ad attività di tipo ricettivo extralberghiero, dando l'avvio ad una trasformazione delle funzioni nella città storica che ne modificherebbe profondamente la sua giusta vocazione di residenzialità che andrebbe persa irrimediabilmente;
- con riferimento **agli artt. dal 26 al 43** si ravvisano scelte che pongono a rischio, in modo diretto e indiretto, la conservazione delle componenti della città storica, con particolare riguardo sia all'area individuata nel perimetro del sito UNESCO e alla sua Buffer zone, sia all'Agro Romano e alla periferia storica, con provvedimenti che consentiranno, persino in tessuto T1 di origine medievale o T2 di espansione rinascimentale (ma anche in quelli ottocenteschi e novecenteschi di pari pregio storico dal T3 al T10) - all'indomani dell'approvazione delle norme così riscritte, l'accorpamento tra fabbricati diversi, con fusioni che potranno avvenire a tutti i piani, portando ad una perdita dell'identità tipologica e architettonica degli organismi edilizi originari - snaturandone pertanto la loro unicità e autenticità - e incidendo sulle connotazioni insediative e residenziali dei rioni storici e di interi quartieri. Si danneggerebbe irrimediabilmente, in tal modo, il mantenimento della vocazione abitativa e/o riferita ai piccoli locali commerciali di quartiere e alle botteghe artigiane, destinazioni d'uso che invece dovrebbero il più possibile essere incentivate e conservate;
- con riferimento **all'art. 53** si rilevano criticità circa le modalità di attivazione dei programmi integrati, venendo meno nella nuova formulazione l'iter di partecipazione pubblica, vero motore e valore aggiunto di tali programmi urbani. Tali programmi si basano, infatti, sulla partecipazione attiva sia pubblica sia privata con stanziamenti specifici;
- con riferimento alla **modifica dell'art. 105 e all'abrogazione del c. 5** riguardante l'installazione di impianti di telefonia mobile che comprendono *“stazioni e sistemi o impianti radioelettrici trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica”*, si fa presente che l'abrogazione del suddetto comma, che richiamava il Piano Territoriale di localizzazione e delocalizzazione degli impianti previsto dalla L. 36/2001 redatto in conformità ai criteri dettati dalla Legge nazionale e dalla L.R. 19/2022, pone a serio rischio la tutela del paesaggio, anche per la crescente richiesta di installazione di nuovi impianti, che senza una pianificazione rischiano di



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento 67- 06480201

PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

generare uno stravolgimento, configurandosi come detrattori della qualità urbana e della percezione paesaggistica;

- con riferimento **all'art. 107** e all'aggiunta del nuovo **comma 2bis** si rileva che le “*zone di promozione economica e sociale*”, previste dalla sottozona D del piano di assetto delle Riserve naturali istituite non possono essere ricomprese all'interno della zona omogenea F, che secondo il D.M 1444/1968 configura: “*F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale*”, aree non compatibili con le qualità naturalistiche che caratterizzano questi ambiti disciplinati dalla L. 29/97.

In merito a quanto sopra esposto questo Ufficio prescrive le seguenti modifiche:

- l'eliminazione del **comma 3bis dell'art. 6** relativo alla **sale cinematografiche** al fine di salvaguardare e conservare dal punto di vista tipologico, costruttivo, dimensionale e dell'uso, rilevanti opere contemporanee progettate da illustri esponenti dell'architettura novecentesca quali ad esempio Luigi Moretti, Adalberto Libera, Riccardo Morandi, Giorgio Calza Bini;
- con riferimento **all'art. 13**, deve essere eliminata dal comma 11, punto a) la frase “*anche attraverso soluzioni progettuali volte a prediligere lo sviluppo verticale degli edifici*”, in quanto in contrasto con le NTA del PTPR Lazio, che assicurano, anche per il Paesaggio degli insediamenti urbani e per il Paesaggio in evoluzione, la tutela delle visuali verso i paesaggi di pregio contigui e interni all'ambito urbano, garantendone il controllo e la conservazione in relazione ai nuovi interventi;
- con riferimento **all'art. 16**:
 - che non venga abrogato il **comma 2**, che esplicita quanto previsto dall'art. 7 della legge 1150/42 e che non venga modificato il **comma 3**, in quanto la nuova formulazione risulterebbe in contrasto con la legge 1150/42 e non recepirebbe le raccomandazioni Unesco;
 - che il **comma 3bis** non venga inserito in quanto risulta parzialmente obsoleto e lacunoso rispetto agli aggiornamenti più recenti della normativa statale sulle risorse energetiche. Inoltre, è essenziale tenere conto dell'impatto cumulativo dei singoli interventi diretti sulla città, i quali andrebbero invece pianificati e coordinati attraverso una strategia energetica unitaria;
 - di mantenere il **comma 4**, aggiornando le categorie di intervento urbanistico, adeguandole alle disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001 e s.m.i.). Nelle aree indicate al comma 1 dell'articolo, indipendentemente dalle categorie d'intervento previste, devono essere consentiti esclusivamente interventi compatibili con le prescrizioni specifiche dei



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento 67- 06480201

PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

singoli tessuti urbani e con i requisiti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi";

- di mantenere l'originaria formulazione del **comma 5**, aggiornando le categorie di intervento consentite nelle fasce di rispetto in conformità al Testo Unico dell'Edilizia e riconfermando l'iter procedurale finora adottato;
- che il **comma 6** venga così riscritto:

*6. Gli elementi di cui al comma 1, lett. e) ed f) possono essere oggetto di un Progetto di sistemazione di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero contesto individuato dal citato elaborato G1, finalizzato alla **conservazione**, valorizzazione e fruizione di tali beni. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale o dalla Sovrintendenza capitolina **in base alle rispettive competenze**. Qualora tali beni ricadano in aree del PRG soggette a intervento indiretto, ai sensi dell'art.12, comma 3, il Progetto di sistemazione diventa parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e ne segue l'iter di approvazione. In caso di intervento diretto, il progetto edilizio di richiesta del titolo abilitativo, corredato comunque dagli esiti delle indagini preliminari e dalla Relazione scientifica, deve prevedere interventi e misure di tutela dei beni **autorizzati dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma**.*

- che il **comma 8** venga modificato in modo che sia esplicitato che tutti gli interventi edilizi o le trasformazioni del sottosuolo previsti nell'intero territorio comunale, e non solo nelle aree censite nella Carta per la Qualità, debbano essere preceduti da indagini archeologiche a cura del soggetto esecutore, sotto la supervisione e l'indirizzo dalla Soprintendenza; che gli interventi ricadenti nella Città storica e soggetti a titolo abilitativo, che interessino i piani cantinati e piani terra degli edifici, siano autorizzati dalla Soprintendenza, che potrà prescrivere saggi preliminari o disporre la sorveglianza archeologica durante l'esecuzione dei lavori;
- che il **comma 9**, che risulta contraddittorio nella sua nuova formulazione, venga così riscritto:

"9. Se gli elementi censiti in Carta per la qualità sono anche tutelati per legge ai sensi del Codice dei Beni Culturali 42/2004, l'approvazione dei relativi progetti è subordinata alla sola autorizzazione e/o atto di assenso comunque denominato, delle Soprintendenze statali o della Regione ovvero dell'Ente subdelegato secondo le rispettive competenze. Se uno stesso elemento è solo parzialmente tutelato per legge e censito in Carta per la qualità, è necessario



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento 67- 06480201

PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

acquisire i pareri della Soprintendenza di Stato e della Soprintendenza Capitolina, nell'ambito delle rispettive competenze.”

- che la nuova formulazione del **comma 10** venga modificata in relazione alle modalità di espressione dei pareri della Soprintendenza Capitolina. Considerata la sua funzione di garanzia per la conservazione delle aree non vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., si chiede che tali pareri mantengano il loro carattere vincolante e non siano soggetti al meccanismo del silenzio assenso;
- che venga modificato il **comma 1 dell'art. 21bis**, portando a 5 anni il termine a partire dalla data di adozione della norma entro il quale considerare abbandonati e/o degradati gli edifici dismessi e di sottoporre alla Soprintendenza per un preliminare parere i verbali redatti dalle autorità preposte, che individuano gli edifici dismessi o le aree abbandonate e/o degradate al fine di valutarne l'eventuale interesse storico;
- che venga così modificato il **comma 19 dell'art. 24**: “Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità - le competenze consultive assegnate al “Comitato per la qualità urbana e edilizia”, ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza Speciale di Roma, organo periferico del Ministero della Cultura; in tal caso, il parere di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria **MO, MS e RC** che si esprimerà con parere **vincolante**”;
- che venga così modificato il **comma 20 dell'art. 24**: “Le disposizioni del comma 19 si applicano secondo le modalità stabilite nel protocollo d'intesa vigente tra Roma Capitale e Ministero della Cultura. Il parere è richiesto anche per cambi di destinazione d'uso e accorpamenti di diverse unità edilizie, nuove installazioni di antenne e stazioni radio base e adeguamenti di quelle esistenti, interventi di nuova installazione, impianti solari e fotovoltaici e eolici”;
- che venga mantenuto il **comma 21 dell'art. 24** e così modificato: “Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, in tutti i Tessuti della Città Storica, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie sono soggetti a procedura autorizzatoria”;
- il mantenimento del testo vigente degli **articoli dal 26 al 34** al fine di salvaguardare e conservare – oltre agli immobili dichiarati “beni culturali” sottoposti a tutela ai sensi del D.lvo 42/04 – anche tutti i restanti tessuti edilizi storici di cui è composta la città, esito di evidenti e complesse stratificazioni, appartenenti a linguaggi architettonici ed epoche diverse, che risultano armoniosamente integrate e concorrono a rendere “unico” tutto l'insieme. Va infatti rilevato che tale singolare palinsesto sostanza fortemente le motivazioni che hanno condotto all'iscrizione del Centro Storico di Roma



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Piazza dei Cinquecento 67- 06480201

PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it

PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

quale Patrimonio dell'Umanità e che tra i rischi, che ne minacciano l'integrità e l'autenticità, l'Unesco segnala proprio il decadimento e l'alterazione impropria degli edifici storici, la pressione del turismo e i cambiamenti sociali ed economici; è compito pertanto delle Istituzioni e degli Enti preposti alla tutela, in primis la Soprintendenza statale, mettere in atto tutte le misure necessarie al fine di mantenere a lungo termine il **Valore Universale Eccezionale** riconosciuto al Centro Storico di Roma;

- con riferimento all'**art. 37** si richiede che gli interventi previsti siano sottoposti a questo Ufficio per una preventiva valutazione dell'eventuale valore storico-architettonico dei fabbricati oggetto delle modifiche;
- con riferimento all'**art. 46**, va mantenuto il testo del vigente **comma 3, punti a) e b)**, per le indicazioni che definiscono le modalità della demolizione e ricostruzione e non va abrogato il **comma 4**;
- con riferimento all'**art. 47**, va mantenuto il testo del vigente **comma 3 punto a)**;
- relativamente all'**art. 48**, va mantenuta il testo del vigente **comma 3**;
- con riferimento all'**art. 52**, va mantenuto il testo del vigente **comma 3**;
- devono essere mantenuti i testi dei vigenti **commi 5, 6, 7, 8, 9, 14** dell'**art. 53**;
- con riferimento alla modifica dell'**art. 105**, si chiede il mantenimento del **comma 5**;
- con riferimento all'**art. 107** e all'aggiunta del nuovo **comma 2bis**, si chiede lo stralcio della parte relativa all'attribuzione della sottozona D del piano di assetto della Riserva naturale istituita, alla zona omogenea F.

Si richiede inoltre che:

- venga istituito un tavolo tecnico per la necessaria revisione del Protocollo d'intesa del 2009;
- venga modificato il parere che questa Soprintendenza rilascia ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PRG sul territorio della Città storica dichiarata Patrimonio dell'Umanità all'interno delle Mura aureliane, da "consultivo" a "**vincolante**", al fine di garantire un'azione di tutela sul costruito storico più incisiva e volta alla salvaguardia delle valenze storiche, monumentali e paesaggistiche che lo contraddistinguono. Tale parere dovrà essere esteso anche ai **cambi di destinazione d'uso e alle Ristrutturazioni Edilizie che determinano l'accorpamento di diverse unità edilizie**;



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA
Piazza dei Cinquecento 67- 06480201
PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it
PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

- vengano sviluppati, con riferimento ai **commi 19-21 dell'art. 24**, gli aggiornamenti normativi in coerenza con gli indirizzi condivisi in sede di stipula del Protocollo di intesa 2009 e in linea con le indicazioni e le raccomandazioni internazionali. A tal fine dovrà essere esteso alla **Buffer zone** l'applicazione dell'art. 24, ma limitato agli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE;
- siano aggiornati, visto l'art. 7, co 2, p. 5 della L. 1150/42, in questa fase, al contempo, gli elaborati prescrittivi e gestionali del PRG in collaborazione con questo Ufficio, essendo quelli vigenti gravemente carenti e, pertanto, del tutto inadeguati a testimoniare l'eccezionale ricchezza di monumenti antichi e di presistenze certe nel sottosuolo del Comune di Roma.

In particolare, si ritiene necessario che venga utilizzato, come strumento di cartografia digitale archeologica, il SITAR (Sistema Informativo Territoriale Archeologico di Roma), un WebGIS, in costante aggiornamento, che raccoglie i dati presenti negli archivi della Soprintendenza e le informazioni relative ai ritrovamenti effettuati di continuo sul territorio comunale; che siano pienamente recepite le tavole del PTPR Lazio e che siano inclusi, tra gli elaborati, la Carta delle cavità sotterranee di Roma a cura di Ispra (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) e la mappa dei geositi.

In riferimento alla comunicazione intercorsa per le vie brevi, questo Ufficio si rende disponibile a eventuali chiarimenti e a valutare congiuntamente i successivi passaggi procedurali.



SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA
Piazza dei Cinquecento 67- 06480201
PEC: ss-abap-rm@cultura.gov.it
PEO: ss-abap-rm@cultura.gov.it