



# COMUNE DI FIUMICINO

Città Metropolitana di Roma Capitale

## GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE COPIA

n. 79 del 05-04-2023

**OGGETTO:** STANDARDIZZAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA RELATIVAMENTE AL RAPPORTO DI PERTINENZIALITÀ DELLE SUPERFICI ACCESSORIE RISPETTO ALLE PRINCIPALI

L'anno **duemilaventitre** il giorno **cinque** del mese di **Aprile** a partire dalle ore **14:50** nella Sala Giunta, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale in Seduta ordinaria ed in sessione segreta di prima convocazione.

All'appello risultano:

N	Cognome e Nome	Carica	Presenze
1	MONTINO ESTERINO	Sindaco	Presente
2	DI GENESIO PAGLIUCA EZIO	Vicesindaco	Presente
3	ANSELMI ANNA MARIA	Assessore	Presente
4	ANTONELLI ERICA	Assessore	Assente
5	CALICCHIO PAOLO	Assessore	Assente
6	CINI ROBERTO	Assessore	Presente
7	COLONNA ALESSANDRA	Assessore	Assente
8	GALLI GIUSEPPE	Vice Segretario Comunale	Assente

**PRESENTI: 4 - ASSENTI: 3**

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA ROBERTA FUSCO che provvede alla redazione del presente verbale;

Il Sindaco ESTERINO MONTINO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale ha intrapreso un processo di revisione ed aggiornamento degli strumenti urbanistici attuativi approvati, con particolare riferimento ai piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica, al fine di operare un aggiornamento alle mutate esigenze del territorio ed anche in considerazione del decorso ultra decennale di alcune pianificazioni;
- nello scorso decennio gli eventi alluvionali del febbraio 2014 hanno indotto in via cautelativa ed in linea con le sovraordinate normative delle autorità idrauliche competenti sul territorio, di eliminare la previsione dei piani interrati in tutte le zone di PRG, salvo per specifiche esigenze e singolarmente dimostrate oltre che autorizzate;
- inoltre si sono rilevate difformità nella regolazione delle superficie accessorie tra i diversi piani particolareggiati delle zone B di completamento ai sensi del DI 1444/68;
- gli indici assegnati tenevano conto delle superficie interrate destinate a cantine, oggi non più realizzabili per le sopravvenute esigenze di sicurezza idraulica;
- conseguentemente, in alcuni piani, l'attribuzione di indici per superficie accessorie è risultata eccessiva, e inoltre non essendo più realizzabili nei piani interrati, vengono allocate ai piani superiori con un impatto eccessivo;
- dette superficie accessorie, sono suscettibili di essere trasformate in superficie utili al di fuori degli indici di edificabilità consentiti;
- il requisito di accessorialità e di pertinenzialità di tali superficie rispetto le superfici utili è venuto meno;
- essendo le superficie accessorie trasformate, o comunque suscettibili di essere trasformabili, in ampliamenti di superficie utile si è determinato, o si determinerà, un incremento del carico urbanistico non previsto nella determinazione delle aree a destinazione pubblica e dei servizi pubblici (verde pubblico, servizi generali, parcheggi pubblici, scuole, ecc.) a danno delle collettività determinandosi una carenza di servizi quali la raccolta dei rifiuti, il trasporto pubblico, il servizio scolastico, ecc.;
- la trasformazione abusiva delle superficie accessorie in superficie utili determina, inoltre, anche un danno finanziario alle casse comunali a cui vengono sottratte le somme dovute a titolo di oneri di costruzione non essendo le superfici/volumi accessori computabili ai fini del volume edificabile soggetto a contribuzione;
- alcuni piani particolareggiati sono stati dotati di superfici accessorie eccessive, rispetto ad altri piani attuativi delle stesse zone omogenee, favorendo implicitamente l'uso improprio o la potenziale trasformazione abusiva;
- è opportuno uniformare la pianificazione attuativa a dotazioni più consone al rapporto di pertinenzialità delle superficie accessorie rispetto quelle principali.

Ritenuto che:

- l'Amministrazione Comunale debba svolgere attività di prevenzione verso un uso distorto delle previsioni edificatorie, garantendo il rispetto delle norme e la parità di trattamento dei cittadini;
- si debbano uniformare la dotazione delle superficie accessorie e le caratteristiche dei piani pilotis nei vari strumenti urbanistici;
- nella revisione dei vari piani di iniziativa pubblica si adottino le modifiche dei parametri di seguito indicate;
- nelle more dell'aggiornamento dei piani sia adottata una misura di salvaguardia immediatamente esecutiva estesa a tutti i piani particolareggiati esecutivi;
- la stessa dotazione di superficie accessorie, ed il ricorso alla soluzione progettuale dei piani pilotis, siano parimenti regolate anche nei piani di iniziativa privata (piani integrati, piani di lottizzazione, ecc.) e nelle loro revisioni.

Stabilito che:

- per gli impianti tecnologici, superficie tecnologiche e manufatti accessori di riferirsi alle definizioni previste dalle NTA del PRG e dal Regolamento Edilizio vigente, nonché allo schema di regolamento edilizio tipo (RET) di cui alla conferenza unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016 recepito dalla regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 243 del 19 maggio 2017;
- i volumi accessori o tecnici sono quelli quegli spazi/locali che si aggiungono alla costruzione principale e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni strettamente tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione e la qualità;
- sono locali accessori quelli non abitabili in cui la presenza fisica delle persone è solo saltuaria;
- sono, invece, volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio che non possono essere compresi per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso. L'ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni di funzionalità tecnologica ed essere dimensionati per contenere gli impianti a cui si riferiscono in forma strettamente necessaria;

Valutato che:

- l'accezione generale di superficie/volume accessorio/o comprende quindi un insieme di superficie/volumi di ampia e diversificata casistica;
  - è conseguentemente necessario precisare a quali superficie/volumi si riferisce la presente deliberazione;
  - in particolare, il vigente REC e le NTA del PRG regolano già le superficie di garage ( inferiore a 20 mq a norma dell'art. 31 comma 6 delle NTA del PRG), le superficie degli androni, scale e spazi comuni (art. 9.2, lettera B, delle NTA del PRG), e le superficie delle soffitte nel caso di copertura a tetto;
  - le norme paesaggistiche limitano le superficie dei balconi, delle verande e simili;
  - deve essere mantenuto il vincolo di pertinenzialità ed accessorietà rispetto il bene principale;
  - ai fini della presente deliberazione le superfici accessorie da considerare sono tutte quelle non comprese in quelle dei comma precedenti, quali ad esempio dispense, spogliatoi, ripostigli, locali di sgombero, ecc.;
  - è opportuno uniformare e garantire la coerenza nei procedimenti amministrativi riguardanti il rilascio dei titoli autorizzativi edilizi e costituire un riferimento unico per i progettisti e per i tecnici comunali rispettivamente, per la redazione e la verifica dei progetti edilizi;
  - quindi si farà riferimento alle seguenti prescrizioni:
    - nelle tipologie a “palazzina” i manufatti/locali accessori posti in copertura non possono essere accessibili direttamente dalle unità abitative sottostanti ma solo tramite scale comune condominiale.
  - le superficie accessorie direttamente collegate al manufatto principale, costituite da ripostigli, locali di sgombero, magazzini, sottoscala, ecc. devono rispettare il seguente limite:
    - per singola unità immobiliare con SLP < 104 mq Sup accessorio totale 5,0 mq;
    - per singola unità immobiliare con SLP >= 104 mq Sup accessorio totale 7,5 mq.
- Tali accessori devono avere un rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8.
- Ai fini della presente deliberazione le superfici accessorie da considerare sono tutte quelle non comprese in quelle dei comma precedenti, quali ad esempio dispense, spogliatoi, ripostigli, locali di sgombero, ecc.;
- le superficie destinate a box-garage di cui all'art.31 delle NTA del PRG devono essere vincolate a superficie a parcheggio ai sensi della legge Tognoli n.122/98 e saranno asservite all'edificio principale mediante atto d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;
  - non concorrono alla determinazione del computo delle superficie accessorie di cui al precedente punto c):
    - i pergolati, le pensiline, gli arredi da giardino come definiti delle NTA del PRG e dal REC;

- le parti comuni, per gli edifici plurifamiliari, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;
- le superficie di cui al precedente comma a);
- le soffitte ricavate nei sottotetti a falda inclinata;
- le superficie/volumi per impianti tecnologici (art.25 delle NTA del PRG) sono consentite solo se strettamente necessarie. Le centrali termiche in particolare devono avere superficie di 1.5mq, salvo deroghe per specifiche esigenze non riconducibili a situazioni ordinarie da dimostrare mediante progettazione di dettaglio; inoltre devono essere posizionate con accessibilità dall'esterno del fabbricato principale e con altezza netta interna minore di 2ml;
- la realizzazione di piani pilotis deve avvenire con altezza netta tra la quota del piano campagna immediatamente a ridosso del fabbricato/marciapiede perimetrale e l'intradosso del primo solaio non superiore a ml 2.00; eventuali coibentazioni/cavedi dovranno essere realizzati all'intradosso del solaio (interno abitazione).

Stabilito che:

- quanto già disposto con la deliberazione consiliare n. 93/2009 per gli interventi edilizi di iniziativa privata con destinazione residenziale afferenti piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati di superficie superiore a cinque ettari in merito al numero delle unità immobiliari realizzabili, come di seguito calcolato:

- n. unità immobiliari = S.L.P. realizzabile/52 mq (il numero delle unità immobiliari deve essere arrotondato per eccesso al numero intero, se la prima cifra dopo la virgola è uguale o superiore a 5, fermo restando che in ogni lotto con superficie almeno pari al lotto minimo sarà possibile insediare almeno una unità abitativa; sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari solo nel rispetto della presente disposizione),

venga esteso a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dallo strumento urbanistico attuativo di riferimento, con la sola esclusione delle previsioni già oggetto di convenzione urbanistica.

Stabilito infine:

- di dare mandato ai competenti uffici dell'area Strategia del Territorio di aggiornare le Norme Tecniche di Attuazione dei piani particolareggiati già approvati e di inserire nelle NTA di quelli in corso di redazione, le prescrizioni di cui sopra;
- di considerare la presente deliberazione come misura di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 del D.P.R.380/01 rispetto le NTA degli strumenti urbanistici vigenti, in attesa della loro revisione;
- di considerare conseguentemente immediatamente operative le prescrizioni sopra indicate dando quindi mandato ai competenti uffici dell'Area Edilizia di applicarle nell'abito delle istruttorie tecniche prodromiche al rilascio/ricevimento dei titoli abilitativi;
- di fare fatte salve le istanze/comunicazioni presentate antecedentemente all'efficacia della presente deliberazione.

Dato atto che:

- è stata effettuata la verifica di mancanza di conflitto di interesse ai sensi della sezione 2.3 "Rischi corruttivi e trasparenza" del PIAO, adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 19/2023.

Vista la legge 1150/1942 e s.m.i. – Legge urbanistica;

Vista la legge Regione Lazio 36/87 e s.m.i.;

Vista la Deliberazione di G.R.L. n. 162 del 31.03.2006 di approvazione del P.R.G.

Vista la Deliberazione Consiliare n.58 del 21.12.2012 di approvazione del nuovo R.E.C.;

Vista le deliberazione G.C. n. 31 del 22 febbraio 2018;

Visto il d.Lgs. 42/2004 e la Legge Regionale 24/1998;

Visto il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

Visti gli atti depositati presso gli Uffici comunali;  
Visto il D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii.;  
Visti gli atti degli Uffici comunali.

Per tutto quanto esposto in narrativa, che qui si intende integralmente recepito e ribadito, su proposta dell'Assessore all'Urbanistica,

con voto unanime, espresso in forma palese,

## DELIBERA

1. di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente;
2. di rilevare l'opportunità di uniformare e garantire la coerenza nei procedimenti amministrativi riguardanti il rilascio dei titoli autorizzativi edilizi e costituire un riferimento unico per i progettisti e per i tecnici comunali rispettivamente, per la redazione e la verifica dei progetti edilizi;
3. di precisare che per gli impianti tecnologici, superficie tecnologiche e manufatti accessori di riferirsi alle definizioni previste dalle NTA del PRG e dal Regolamento Edilizio vigente, nonché allo schema di regolamento edilizio tipo (RET) di cui alla conferenza unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016 recepito dalla regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 243 del 19 maggio 2017 e che quindi si farà riferimento alle seguenti prescrizioni:
  - nelle tipologie a “palazzina” i manufatti/locali accessori posti in copertura non possono essere accessibili direttamente dalle unità abitative sottostanti ma solo tramite scala comune condominiale.
  - le superficie accessorie direttamente collegate al manufatto principale, costituite da ripostigli, locali di sgombero, magazzini, sottoscala, ecc. devono rispettare il seguente limite:
    - per singola unità immobiliare con SLP < 104 mq Sup accessoria totale 5,0 mq;
    - per singola unità immobiliare con SLP >= 104 mq Sup accessoria totale 7,5 mq;Tali accessori devono avere un rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8.

Ai fini della presente deliberazione le superfici accessorie da considerare sono tutte quelle non comprese in quelle dei comma precedenti, quali ad esempio dispense, spogliatoi, ripostigli, locali di sgombero, ecc.;

  - le superficie destinate a box-garage di cui all'art.31 delle NTA del PRG devono essere vincolate a superficie a parcheggio ai sensi della legge Tognoli n.122/98 e saranno asservite all'edificio principale mediante atto d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;
  - non concorrono alla determinazione del computo delle superficie accessorie di cui al precedente punto c):
    - i pergolati, le pensiline, gli arredi da giardino come definiti delle NTA del PRG e dal REC;
    - le parti comuni, per gli edifici plurifamiliari, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;
    - le superficie di cui al precedente comma a);
    - le soffitte ricavate nei sottotetti a falda inclinata.
    - le superficie/volumi per impianti tecnologici (art.25 delle NTA del PRG) sono consentite solo se strettamente necessarie. Le centrali termiche in particolare devono avere superficie di 1.5mq, salvo deroghe per specifiche esigenze non riconducibili a situazioni ordinarie da dimostrare mediante progettazione di dettaglio; inoltre devono essere posizionate con accessibilità dall'esterno del fabbricato principale e con altezza netta interna minore di 2ml;
    - la realizzazione di piani pilotis deve avvenire con altezza netta tra la quota del piano campagna immediatamente a ridosso del fabbricato/marciapiede perimetrale e l'intradosso del primo solaio

non superiore a ml 2.00; eventuali coibentazioni/cavedi dovranno essere realizzati all'intradosso del solaio (interno abitazione);

4. di stabilire che quanto già disposto con la deliberazione consiliare n. 93/2009 per gli interventi edilizi di iniziativa privata con destinazione residenziale afferenti piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati di superficie superiore a cinque ettari in merito al numero delle unità immobiliari realizzabili, come di seguito calcolato:

- n. unità immobiliari = S.L.P. realizzabile/52 mq (il numero delle unità immobiliari deve essere arrotondato per eccesso al numero intero, se la prima cifra dopo la virgola è uguale o superiore a 5, fermo restando che in ogni lotto con superficie almeno pari al lotto minimo sarà possibile insediare almeno una unità abitativa; sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari solo nel rispetto della presente disposizione),

venga esteso a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dallo strumento urbanistico attuativo di riferimento, con la sola esclusione delle previsioni già oggetto di convenzione urbanistica;

5. che quanto già disposto con la deliberazione consiliare n. 93/2009 per gli interventi edilizi di iniziativa privata con destinazione residenziale afferenti piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati di superficie superiore a cinque ettari in merito al numero delle unità immobiliari realizzabili, come di seguito calcolato:

- n. unità immobiliari = S.L.P. realizzabile/52 mq (il numero delle unità immobiliari deve essere arrotondato per eccesso al numero intero, se la prima cifra dopo la virgola è uguale o superiore a 5, fermo restando che in ogni lotto con superficie almeno pari al lotto minimo sarà possibile insediare almeno una unità abitativa; sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari solo nel rispetto della presente disposizione),

venga esteso a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dallo strumento urbanistico attuativo di riferimento, con la sola esclusione delle previsioni già oggetto di convenzione urbanistica;

6. di ribadire le seguenti norme di salvaguardia finalizzate a garantire la pubblica e privata incolumità:

- in tutto il territorio comunale negli interventi di nuova edificazione, di completamento e/o di ristrutturazione edilizia, di qualsiasi tipologia costruttiva (villa, villetta a schiera, palazzina, palazzo) con destinazione residenziale, è vietata la realizzazione di locali di qualsiasi tipo realizzati al di sotto del calpestio del piano terra, sia interrati che seminterrati, fatta eccezione per le vasche di accumulo delle acque piovane e di quanto previsto alla successiva lettera e);
- i progetti edilizi presentati agli Uffici del Comune oltre alla mera previsione della vasca di accumulo delle acque piovane ed all'indicazione della tipologia costruttiva di questa, dovranno contenere anche la loro localizzazione all'interno del lotto di progetto e precisare le modalità per la loro manutenzione e gestione;
- è consentita la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati con esclusiva destinazione a garage e/o autorimessa nel solo caso in cui i locali ubicati al piano terra dell'edificio abbiano destinazione d'uso non residenziale;
- su motivata proposta dei competenti uffici comunali, eventuali deroghe dovranno essere preventivamente approvate dalla Giunta Comunale in ordine a progetti per i quali venga dimostrata l'impossibilità di realizzare spazi a parcheggio in misura sufficiente a soddisfare il fabbisogno di legge. In questo caso, l'accesso agli eventuali locali ubicati al piano seminterrato non sarà effettuato con collegamento diretto alle singole unità immobiliari ma mediante accesso comune;

7. dare mandato ai competenti uffici dell'area Strategia del Territorio di dare seguito alle procedure tecnico amministrative di cui alla legge regionale 36/87 e s.m.i. per l'approvazione della variante di cui al comma precedente;

8. di considerare la presente deliberazione come misura di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 del D.P.R.380/01 rispetto le NTA dello strumento urbanistico vigente, in attesa della sua revisione;

**9.** di considerare conseguentemente immediatamente operative le prescrizioni sopra indicate dando quindi mandato ai competenti uffici dell'Area Edilizia e TPL di applicarle nell'ambito delle istruttorie tecniche prodromiche al rilascio/ricevimento dei titoli abilitativi;

**10.** di fare fatte salve le istanze/comunicazioni presentate antecedentemente all'efficacia della presente deliberazione.

Infine la Giunta comunale, in relazione all'urgenza di provvedere ai successivi adempimenti, con successiva unanime votazione, espressa in forma palese,

#### DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente dell'AREA STRATEGIA DEL TERRITORIO, quale responsabile del servizio interessato, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, esprime parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì, 12-01-2022

AREA STRATEGIA DEL TERRITORIO  
Il Dirigente  
ING. MASSIMO GUIDI

---

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il Dirigente dell' AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA, quale responsabile del servizio finanziario, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, valutati anche i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, esprime parere di regolarità contabile Non Necessario

Addì, 04-04-2023

AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA  
Il Dirigente  
DOTT. ELPIDIO CIUNZO

---



Letta, approvata e sottoscritta

Il Sindaco  
F.TO ESTERINO MONTINO

Il Segretario Generale  
F.TO DOTT.SSA ROBERTA FUSCO

---

Il Dirigente del Settore ed il Responsabile dell'Ufficio competente, per quanto di rispettiva competenza, sono incaricati della sollecita attuazione del presente provvedimento ed, in particolare, di tutti gli atti procedurali conseguenti, idonei a consolidarne gli effetti.

Il Segretario Generale  
DOTT.SSA ROBERTA FUSCO

---

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE**

Il Segretario Generale  
DOTT.SSA ROBERTA FUSCO

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005