ROMA

Protocollo RC n. 1108/2026

Deliberazione n. 90

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2026

VERBALE N. 28

Seduta Pubblica del 12 maggio 2026

Presidenza: CELLI – BARBATI

L'anno 2026, il giorno di martedì 12 del mese di maggio, alle ore 10 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 10 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

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

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

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 10,55 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 25 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Corbucci Riccardo, Diaco Daniele, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo, Marinone Lorenzo, Meleo Linda, Melito Antonella, Nanni Dario, Palmieri

Giammarco, Parrucci Daniele, Petrolati Sandro, Righetti Ubaldo, Stampete Antonio, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Amodeo Tommaso, Barbato Francesca, Carpano Francesco Filippo, Celli Svetlana, Cicculli Michela, Converti Nella, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Erbaggi Stefano, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Leoncini Francesca, Luparelli Alessandro, Masi Mariacristina, Michetelli Cristina, Mussolini Rachele, Pappatà Claudia, Politi Maurizio, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico e Santori Fabrizio.

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

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, la Vice Sindaco Scozzese Silvia e l'Assessore Veloccia Maurizio.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 11,47 – assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI.

(OMISSIS)

La Presidente pone quindi in votazione, con sistema elettronico, la 42ª Proposta nel testo così come emendato:

42ª Proposta (Dec. G.C. n. 23 del 26 marzo 2026)

Modifica del "Regolamento generale edilizio del Comune di Roma" - approvato con Deliberazione del 18 agosto 1934, n. 5261 e ss.mm.ii. - Adesione agli obiettivi di Mitigazione e Adattamento ai Cambiamenti Climatici di Roma Capitale. Approvazione ai sensi della L.R. n. 19/2022, art. 9, comma 64, lett. e).

Premesso che

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 106/2021 sono state approvate le "Linee Programmatiche del Sindaco Roberto Gualtieri per il mandato amministrativo 2021-2026" che individuano tra gli Obiettivi Strategici azioni di contrasto al cambiamento climatico e l'adozione di una strategia organica per limitarne gli effetti. A tale scopo "Roma si doterà di un piano di Mitigazione e Adattamento che metta al riparo la città dagli shock e dagli stress indotti dal cambiamento climatico, con soluzioni tecniche strutturali innovative che ne rafforzino la resilienza, chiamando intorno a un tavolo i suoi attori: uffici capitolini, aziende pubbliche e i diversi soggetti di reti ed infrastrutture pubbliche e private e che gestiscono la manutenzione ordinaria (punto 1.1, La città più verde d'Europa)";

Roma Capitale ha aderito al gruppo “C40 Cities Climate Leadership Group” fin dalla sua costituzione - nel 2005 - partecipando attivamente alle diverse iniziative dello stesso per il rispetto degli standard di partecipazione - successivamente tradotti nei “leadership standards” - ed il mantenimento degli stessi su elevati livelli di qualità anche mediante la partecipazione a gruppi di lavoro promossi dal network su tematiche specifiche per i quali ogni città è tenuta ad individuare referenti tecnici per lo svolgimento delle connesse attività;

Roma Capitale ha aderito, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 18 giugno 2009, al Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors for Climate and Energy) promosso dalla Commissione Europea, un’iniziativa volta a coinvolgere attivamente le città europee nel percorso verso la sostenibilità energetica ed ambientale, in linea con gli impegni dei governi europei al 2020;

Roma Capitale è tra le 100 città selezionate dalla Commissione Europea per partecipare alla mission del programma “Horizon Europe”, con il bando 100 Climate-Neutral and Smart Cities by 2030. Con questa strategia l’Unione Europea vuole accelerare nella direzione del “Green Deal europeo”, attraverso progetti intersettoriali che vanno verso città intelligenti e sostenibili, capaci di raggiungere la “neutralità climatica” entro il 2030 ed emissioni zero entro il 2050. La strategia impegnerà Roma nella definizione e sottoscrizione di un Climate City Contract, costituito da un Piano di azione, da un Piano degli Investimenti e da una strategia per lo Stakeholder Engagement;

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 10 del 14 gennaio 2025 è stata approvata la Strategia di Adattamento Climatico di Roma Capitale, dando mandato alla Giunta e alle strutture competenti ratione materiae di Roma Capitale di porre in essere tutte le azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di adattamento individuati dalla documentazione strategica; tra le misure di adattamento per rafforzare la resilienza degli spazi urbani vengono indicate le seguenti: promuovere la riduzione dei consumi, il recupero e trattamento delle acque bianche e grigie negli edifici e nelle attività produttive per tutti gli usi compatibili; [...] introdurre linee guida per gli interventi che interessano lo spazio pubblico e gli edifici, a partire dalle scuole, per ridurre l’effetto isola di calore, con indicazioni sui materiali e le soluzioni NBS (Nature based solutions), l’utilizzo di programmi di simulazione sulle temperature pre e post intervento;

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55/2021 è stato approvato il Piano di Azione per l’Energia Sostenibile ed il Clima (PAESC);

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 233 del 28 settembre 2021 sono stati approvati gli Indirizzi finalizzati alla predisposizione delle Linee Guida del Piano della permeabilità dei Suoli di Roma Capitale - progetto Europeo SOIL4LIFE dando mandato agli uffici competenti di inserire le indicazioni di cui “Parte IV - Cap. 7” delle Linee Guida di Attuazione del Piano medesimo nel futuro Regolamento Edilizio di Roma Capitale;

con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 174 del 14 Novembre 2023, è stata approvata la “revisione ed aggiornamento degli obiettivi del Piano di Azione per l’Energia Sostenibile ed il Clima (PAESC)”, per adeguare gli obiettivi a quanto sottoscritto con la lettera di impegno alla Deadline 2020 del Network C40, con nota RA/54032 del 14 agosto 2018, di contribuire in linea con gli obiettivi del Paris

Agreement sul clima - al fine di “mantenere l’aumento della temperatura media globale ben al di sotto di 2 ° C rispetto ai livelli preindustriali e proseguire gli sforzi per limitare l’aumento della temperatura a 1.5 ° C rispetto ai livelli preindustriali”;

tra gli Obiettivi Strategici nella direzione della decarbonizzazione definiti dal PAESC e dal suo aggiornamento sono compresi la “Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio” e la “Produzione di energia da fonti rinnovabili”;

per adattare il territorio agli impatti in corso e a quelli prevedibili come conseguenza degli scenari climatici, sono necessarie misure che riguardano la materia edilizia, quali l’introduzione di sistemi di ombreggiamento, di gestione delle acque, l’integrazione dell’edificio con elementi vegetazionali e l’uso di opportuni materiali da costruzione.

Considerato che

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 20 febbraio 2006 “Variazioni ed integrazioni al vigente testo del Regolamento Edilizio comunale. Norme per il risparmio energetico, l’utilizzazione di fonti rinnovabili di energia e risparmio delle risorse idriche” l’Amministrazione Capitolina ha aggiornato il Regolamento Edilizio Comunale, introducendo specifiche disposizioni in tema di efficienza energetica degli edifici, risparmio delle risorse idriche e permeabilità dei suoli e degli spazi scoperti dei lotti;

con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 7 del 14 febbraio 2011 “Variazioni ed integrazioni del Regolamento Edilizio comunale. Norme per il risparmio energetico, l’utilizzazione di fonti rinnovabili di energia e risparmio delle risorse idriche” l’Amministrazione Capitolina aveva avviato la procedura per un ulteriore aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale alle sopravvenute norme nazionali e regionali con particolare riferimento alla L.R. n. 6/2008 - Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia; tuttavia, tale ultima Deliberazione non ha completato il suo iter di approvazione;

dall’entrata in vigore della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 20 febbraio 2006 sono intervenute diverse disposizioni normative europee e statali in materia di sostenibilità, prestazioni energetiche e bioclimatiche del patrimonio edilizio, di rigenerazione urbana e di difesa idrogeologica che determinano l’esigenza di aggiornare e chiarire l’applicazione delle predette norme;

con L.R. n. 19/2022, art. 9, commi da 61 a 68, la Regione Lazio ha conferito a Roma Capitale funzioni in materia di Governo del territorio e di pianificazione urbanistico-edilizia, e in particolare, al comma 64, ha stabilito che Roma Capitale provvede, altresì, all’approvazione dei Regolamenti edilizi o di loro varianti di cui all’articolo 71 della L.R. n. 38/1999, fermo restando il rispetto dei criteri generali stabiliti dalla Giunta Regionale ai sensi dell’articolo 70 della L.R. n. 38/1999, prescindendo dalla verifica di compatibilità prevista dall’articolo 94, comma 1, lettera a), della Legge Regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo);

in data 29 dicembre 2022, la Regione Lazio e Roma Capitale hanno stipulato la Convenzione di cui all’art. 9, comma 67, della L.R. n. 16/2022, con la quale, a decorrere dalla data di sottoscrizione della Convenzione stessa, viene conferito a Roma Capitale

l'esercizio delle funzioni in materia di Governo del territorio e di pianificazione urbanistico-edilizia e vengono disciplinate le modalità, anche organizzative, di esercizio delle funzioni stesse.

Rilevato che

le disposizioni comunitarie, statali e regionali in tema di energia sostenibile, risparmio energetico e risparmio delle risorse idriche, nonché le azioni strategiche poste in essere da Roma Capitale relativamente alle tematiche del cambiamento climatico attraverso gli atti sopra richiamati, hanno determinato la necessità di un adeguamento e aggiornamento del Regolamento edilizio comunale al mutato quadro normativo di riferimento;

tale adeguamento risulta necessario anche in ragione dell'elevato peso del settore edilizio nelle emissioni di Roma Capitale (cfr. par. 2 PAESC), dell'impatto delle trasformazioni edilizie legate alla nuova costruzione e alla rigenerazione urbana, al fine di rendere maggiormente sostenibili tali interventi sul territorio;

a tal fine è stato istituito, con D.D. prot. QI/73196 del 9 aprile 2024, un gruppo di lavoro interdipartimentale composto dai rappresentanti del Dipartimento Attuazione Urbanistica, Dipartimento Programmazione Urbanistica, Dipartimento Tutela Ambientale e Ufficio di Scopo Clima che, nell'ambito delle sue attività, si è avvalso anche di uno specifico documento di approfondimento scientifico prodotto dal Dipartimento Pianificazione Design Tecnologia dell'Architettura PDTA della Sapienza Università di Roma, in ragione dell'avvenuto affidamento dell'incarico di Servizi di ricerca, formalizzato con D.D. rep. n. 1339 del 19 luglio 2023, da parte del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;

il Dipartimento Pianificazione Design Tecnologia dell'Architettura PDTA della Sapienza Università di Roma, difatti, ha prodotto alla Direzione Trasformazione Urbana, tra l'altro, il "Report tecnico illustrativo delle attività svolte, Fase 5 "Linee guida per la sostenibilità degli interventi - Regolamento ecologico-urbanistico-edilizio" (in ragione delle disposizioni previste dall'art. 2, comma 6, del Contratto di incarico);

il gruppo interdipartimentale sopracitato ha predisposto la proposta di un nuovo Titolo da inserire nel Regolamento Edilizio, recante i requisiti prestazionali minimi degli edifici riferiti ai temi della mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, compatibilità ambientale e comfort abitativo secondo i più aggiornati orientamenti in tema di sostenibilità ambientale e transizione ecologica e definendo le forme di incentivi, in coerenza con quanto previsto dall'art. 10, comma 9 delle NTA del PRG e con lo Schema di Regolamento edilizio tipo RET di cui alla D.G.R. n. 243/2017, nonché le relative Linee guida per i requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla compatibilità ambientale e al comfort abitativo contenenti criteri, obiettivi, prestazioni da applicare al settore dell'edilizia;

la sopracitata proposta del nuovo Titolo, rubricato: "Titolo III bis - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla compatibilità ambientale e al comfort abitativo" disciplina in primo luogo, "i requisiti prestazionali minimi degli edifici, riferiti ai temi della mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, compatibilità ambientale e comfort abitativo

secondo i più aggiornati orientamenti in tema di sostenibilità ambientale e transizione ecologica";

tali requisiti prestazionali minimi, nel nuovo impianto regolamentare sono stati previsti come obbligatori, e sono declinati all'interno degli articoli dal 48 ter al 48 novies, l'applicazione dei quali è prevista per tutti gli interventi di:

a) ristrutturazione urbanistica;
b) nuova costruzione;
c) ristrutturazione edilizia limitatamente a:
   - interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o il ripristino di edifici crollati o demoliti;
   - interventi riguardanti l'intero edificio ove siano previsti incrementi superiori al 15% della volumetria o della superficie utile lorda dell'edificio preesistente;

i predetti requisiti minimi sono stati elaborati sia come mero recepimento e adeguamento alle normative sovraordinate sia introducendo, a seguito di valutazioni tecniche dettagliatamente esplicitate nella Relazione Tecnica d'ufficio, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento cui interamente si rimanda, una regolamentazione fondata su valutazioni strettamente tecniche ritenute parimenti necessarie, pur in assenza di riferimenti normativi specifici;

le nuove prescrizioni non si applicano agli edifici pubblici atteso che, per questi ultimi, le finalità sottese al nuovo impianto regolamentare sono raggiunte attraverso l'adempimento alle prescrizioni più restrittive previste dai CAM (D.M. 28 ottobre 2025), come stabilito dall'art. 57 del D.lgs. n. 36/2023.

Considerato, inoltre, che

l'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) di Roma Capitale, approvato con la Deliberazione C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 ai sensi dell'art. 66-bis della L.R. 38 del 22 dicembre 1999, e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, ha introdotto le Categorie di intervento ambientale, individuando, al comma 7, la categoria di Miglioramento Bio-Energetico (MBE) che comprende "l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica e di protezione o risanamento acustico degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico";

lo stesso art. 10, al successivo comma 9, prevede che il Comune promuova: "la realizzazione di interventi di categoria MBE mediante incentivi di carattere urbanistico, fiscale, finanziario, anche a integrazione di misure analoghe previste da norme regionali, statali e comunitarie", determinando "con successivo provvedimento" non ancora adottato, "lo standard minimo prestazionale - non inferiore ai requisiti e parametri imposti da disposizioni legislative o regolamentari - relativo all'insieme degli interventi specifici presenti nella categoria MBE, nonché i relativi scostamenti che determinano l'entità dell'aumento della stessa SUL";

l’art. 10, comma 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG definisce che, come incentivo di carattere urbanistico può essere concesso un incremento fino al 5% della SUL ordinariamente ammessa;

inoltre, l’art. 104, comma 6, delle NTA del PRG demanda al Regolamento Edilizio il compito di definire “i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l’ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue”;

la previsione di un incentivo volumetrico per gli interventi di efficientamento è stata altresì normata dal comma 1 dell’art. 12 del D.lgs. n. 28/2011 “nei casi previsti e disciplinati degli strumenti urbanistici comunali”;

si è ritenuto pertanto opportuno declinare e disciplinare, all’interno dell’art. 48 decies del novellato Titolo III bis del Regolamento, gli incentivi di tipo urbanistico, ed in via subordinata di tipo economico, (id est riduzione del contributo di costruzione) nonché i requisiti per l’accesso ai medesimi, in coerenza con quanto previsto dall’art. 10, comma 9 delle NTA del PRG e con lo Schema di Regolamento edilizio tipo RET di cui alla D.G.R. n. 243/2017;

l’accesso agli incentivi di tipo economico si applica nei soli casi in cui l’incentivo urbanistico non sia applicabile in quanto non ammesso dalle norme urbanistiche e da leggi o normative nazionali e regionali quali ad esempio limiti di densità o distacchi fra edifici, come esplicitato nella Relazione Tecnica d’ufficio;

con riferimento agli aumenti di SUL assentibili come conseguenza del riconoscimento degli incentivi sopra descritti, si ritiene opportuno che, nell’attività pianificatoria connessa alla formazione di nuovi strumenti urbanistici, sia garantita una previsione adeguata di standard, che tenga conto della possibile applicabilità del medesimo incentivo MBE di cui all’art. 10, comma 9 delle NTA, ai fini di garantire la sostenibilità dello strumento urbanistico in formazione;

il gruppo di lavoro ha elaborato inoltre delle “Linee guida per i requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla mitigazione e all’adattamento ai cambiamenti climatici, alla compatibilità ambientale e al comfort abitativo” contenenti criteri, obiettivi, prestazioni da applicare al settore dell’edilizia a maggiore specificazione dei requisiti minimi disciplinati dagli artt. dal 48 ter al 48 novies del Regolamento Edilizio, quali parti integranti dello stesso;

all’interno di tali Linee guida, è stata elaborata, inoltre, una Tabella degli incentivi che prevede, per ogni articolo del Titolo III bis, possibili interventi e azioni migliorative che consentono di accedere a punteggi differenziati in funzione delle ricadute ambientali positive e dei costi di realizzazione;

l’entità dell’incentivo di cui si può beneficiare è parametrata in funzione del punteggio raggiunto, posto che l’incentivo massimo previsto dal Regolamento si ottiene per punteggi pari o superiori a 100, come dettagliato nella Relazione tecnica d’ufficio parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;

le citate Linee Guida rappresentano un riferimento rispetto all’evoluzione tecnologica attuale e richiedono, pertanto, un regolare aggiornamento che avverrà tramite

Deliberazione di Giunta Capitolina, esclusivamente nel caso di necessario recepimento di normative sovraordinate o in funzione di innovazioni tecnologiche.

Rilevato che

l'impianto procedurale e attuativo sotteso al nuovo Titolo III bis del Regolamento fonda i suoi presupposti applicativi sulla presentazione, da parte del tecnico abilitato, di una "Relazione tecnica di compatibilità ambientale, efficienza energetica e comfort abitativo", che asseveri la conformità dell'intervento proposto ai requisiti minimi di cui agli artt. dal 48 ter al 48 novies ed in coerenza con i contenuti delle Linee guida;

tale Relazione, inoltre, rappresenta l'atto presupposto per la concessione degli incentivi di cui all'art. 48 decies che deve essere integrata con una chiara e completa descrizione degli interventi migliorativi e delle soluzioni tecniche adottate nonché con gli elaborati grafici e le tabelle dimostrative richieste dall'art. 48 decies, comma 5. Nello specifico, all'atto della presentazione della documentazione progettuale, il progettista assevererà la rispondenza degli interventi previsti, così come progettati, ai requisiti così come previsti per accedere alla premialità; successivamente, la corrispondenza delle opere effettivamente realizzate al progetto presentato per accedere all'incentivo, dovrà essere altresì dichiarata dal direttore dei lavori, nell'ambito del fine lavori, ai sensi del comma 2 dell'art 48 undecies;

si prevedono, inoltre, all'art. 48 undecies del Regolamento, dei controlli a campione le cui modalità operative sono stabilite dal PIAO; il Dirigente competente, inoltre, valuterà le modalità con cui dare priorità agli interventi che accedono agli incentivi per le verifiche a campione, come specificato nella Relazione Tecnica d'ufficio parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

lo schema della sopracitata "Relazione tecnica di compatibilità ambientale, efficienza energetica e comfort abitativo", che deve produrre il progettista, sarà approvato con apposito provvedimento dirigenziale del Dipartimento Attuazione Urbanistica e sarà inserito nella modulistica dello Sportello Unico Edilizia Telematico (SUET);

nel caso in cui, per impedimenti di natura tecnica o urbanistica, l'intervento non possa beneficiare dell'aumento del 5% di SUL, il comma 3 dell'art. 48 decies prevede, in via subordinata, la concessione di un incentivo economico sotto forma di riduzione del contributo di costruzione, previa copertura di idonea garanzia fideiussoria di importo pari all'incentivo comprensivo di interessi. L'entità massima della riduzione ammessa sarà stabilita con successiva deliberazione di Assemblea Capitolina di aggiornamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

per quanto sopra esposto, l'efficacia delle disposizioni introdotte all'interno del novellato Titolo III bis del Regolamento è subordinata all'approvazione, con successivo provvedimento dirigenziale, dello schema di Relazione tecnica di compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo da allegare all'istanza di titolo edilizio;

inoltre, per quanto concerne nello specifico l'art. 48 decies, si dà atto che l'applicabilità dell'incentivo di tipo economico, ovvero la riduzione del contributo di costruzione, è anch'essa subordinata alla successiva approvazione della Deliberazione di

aggiornamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, pertanto l'efficacia della norma richiamata è differita, in parte qua.

Atteso che

in data 5 dicembre 2025, il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto."

Il Direttore F.to: P. Ferraro;

in data 5 dicembre 2025, il Direttore del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 1, lett. h) e i) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti – la coerenza della Proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore F.to: G. Gianfrancesco;

in data 9 dicembre 2025, il Direttore della Direzione Edilizia Privata del Dipartimento Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto."

Il Direttore F.to: P. Presutti;

in data 12 dicembre 2025, il Direttore del Dipartimento Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 1, lett. i) e j) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti – la coerenza della Proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore F.to: A. Fatello;

in data 26 marzo 2026, il Ragioniere Generale ha confermato il parere reso in data 13 gennaio 2026, che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime, per quanto di competenza, parere non rilevante in ordine alla regolarità contabile della Proposta di deliberazione in oggetto".

Il Ragioniere Generale F.to: M. Iacobucci.

Considerato che

la Proposta, in data 27 marzo 2026, ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, è stata trasmessa a tutti i Municipi per l'espressione del parere da parte dei relativi Consigli;

i Consigli dei Municipi I, II, IX, X, XI XII, XIII e XIV, con deliberazioni in atti, hanno espresso parere favorevole, senza osservazioni;

i Consigli dei Municipi III, IV e V non hanno espresso parere;

i Consigli dei Municipi VI, VII, VIII e XV, con deliberazioni in atti, hanno espresso parere favorevole con le seguenti osservazioni:

Municipio VI

Osservazione n. 1

"ART. 48 bis, comma 5 – Disposizioni generali e ambito di applicazione:
Si osserva che, per gli immobili con vincolo statale o censiti nella Carta per la Qualità del Piano Regolatore la proposta di modifica dello stesso prevede l'introduzione di una possibile deroga al Regolamento, basata su criteri fortemente discrezionali. A tal proposito, si osserva che risulta necessario prevedere, chiaramente, che se il rispetto dei parametri richiesti dal Regolamento (vedasi ad esempio la superficie minima dei pannelli fotovoltaici) viene negato dal parere dell'Ente preposto ad esprimersi, la prescrizione valga come deroga ed il progetto presentato possa comunque essere accettato e realizzato".

Dipartimento Attuazione Urbanistica – Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprimono parere contrario all'accoglimento dell'osservazione in quanto, "come già espresso nella relazione tecnica allegata al provvedimento, la formulazione del comma 5 è mutuata dall'art. 3, comma 3-bis.1, del Dlgs 19 agosto 2005, n. 192 citata anche nelle Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale allegate al Decreto del Segretario Generale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 14 aprile 2015 a cui si rimanda per la corretta applicazione della norma".

Osservazione n. 2

"ART. 48 sexies, comma 1 – Permeabilità dei suoli e riduzione dell'effetto isola di calore urbana:
Si osserva che, sarebbe necessario, o quantomeno opportuno, inserire nel succitato comma 1 la possibilità di perseguire l'obiettivo di permeabilità dei suoli e della riduzione delle isole di calore urbane anche attraverso sistemi alternativi di infiltrazione profonda delle acque meteoriche, ove non possibile raggiungere le superfici richieste, soprattutto nei casi in cui si effettuano interventi di ristrutturazione edilizia che non comportano la demolizione dell'edificio o che impediscono di modificare il sedime e dunque l'impossibilità di raggiungere l'obiettivo".

Dipartimento Attuazione Urbanistica – Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprimono parere contrario all'accoglimento dell'osservazione in quanto "la proposta già prevede una disciplina di deroga all'art. 48 bis, comma 8, in presenza di impedimenti oggettivi adeguatamente motivati e tecnicamente documentati all'interno della Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo; tale previsione, avendo carattere generale, copre pienamente i casi dell'art. 48 sexies".

Osservazione n. 3

"ART: 48 duodecies, comma 1 – Norme transitorie:

Si osserva che è necessario, o quantomeno opportuno, introdurre una norma transitoria che faccia salvi tutti i procedimenti edilizi in corso, alla data di entrata in vigore della Deliberazione, nonché le richieste di permesso a costruire che verranno presentate in attuazione di piani urbanistici in stato di realizzazione al momento dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni regolamentari".

Dipartimento Attuazione Urbanistica – Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprimono parere contrario all'accoglimento dell'osservazione in quanto, "pur ritenendo ammissibile una norma transitoria che faccia salvi i procedimenti edilizi in corso, un'esclusione generalizzata di tutti gli interventi ricompresi nei piani particolareggiati determinerebbe un uso improprio dello strumento regolamentare. Va precisato che il Regolamento Edilizio disciplina le modalità costruttive e prestazionali degli interventi edilizi, non incide sulla validità né sull'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi. Inoltre, sottraendo una parte rilevante degli interventi a una disciplina edilizia aggiornata e coerente con gli obiettivi ambientali dell'Amministrazione, si limita drasticamente il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità e miglioramento delle prestazioni energetico-ambientali prefissati dall'Amministrazione, rendendo l'aggiornamento regolamentare un atto puramente formale e privo di impatto reale sul territorio. Va infine rilevato che la delibera approva il nuovo Titolo III bis e abroga espressamente i precedenti articoli del Regolamento Edilizio dal 48 bis al 48 sexies, pertanto l'esclusione di alcuni procedimenti edilizi, così come formulata nell'osservazione, comporterebbe il paradosso per cui tali interventi non sarebbero soggetti né alle disposizioni previgenti, ormai abrogate, né alle nuove disposizioni aggiornate, determinando un vuoto regolamentare non ammissibile, in contrasto con i principi di legalità, certezza del diritto e uniformità dell'azione amministrativa".

Municipio VII

Osservazione n. 1

"Per quanto riguarda i pareri relativi alle autorizzazioni su immobili censiti nella Carta per la Qualità del Piano Regolatore Generale e le eventuali misure mitigatrici tali da rendere possibile l'assenso da parte dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione dell'intervento, si ritiene possa essere auspicabile aggiungere, dopo il comma 5 dell'articolo 48 bis, un ulteriore comma in cui si richiede che tali misure mitigatrici debbano quantificare, ove possibile, i relativi costi, conformemente ai principi di proporzionalità, efficacia e sostenibilità finanziaria dell'intervento risultante da progetto originario".

Dipartimento Attuazione Urbanistica – Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprimono parere contrario all'accoglimento dell'osservazione "in quanto i contenuti dell'osservazione n. 1 sono già disciplinati nella nuova formulazione del comma 3 dell'art. 14 bis della L. 241/1990 in tema di conferenza dei servizi come modificato dal DL 19/2026, alla quale si deve rinviare, in quanto norma sovraordinata, per la modalità di acquisizione dei pareri in sede di autorizzazione dei progetti".

Osservazione n. 2

"Per quanto riguarda l'Allegato 1, paragrafo "Integrazione degli impianti solari sugli edifici", nell'ambito degli immobili censiti nella Carta per la Qualità del Piano Regolatore Generale si osserva come talune prescrizioni in alcuni casi possano rendere di fatto impossibile a priori effettuare interventi di mitigazione e adattamento ai

cambiamenti climatici, mentre si potrebbe prevedere, in questi casi, l'opportunità tecnica di realizzare opere con carattere di provvisorietà e che possano essere facilmente rimosse, in funzione di nuove diverse e migliori tecnologie, che rendano l'impatto visibile dell'intervento pressoché nullo".

Dipartimento Attuazione Urbanistica – Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprimono parere contrario all'accoglimento dell'osservazione in quanto "i requisiti prestazionali stabiliti nel regolamento non possono essere assolti con opere di tipo provvisorio, in particolare nei casi in cui costituiscono presupposto per l'accesso a incentivi".

Municipio VIII

Osservazione n. 1

"Si propone di emendare l'art. 48 bis, commi 1,3 e 6, nonché le Linee Guida e la Tabella degli incentivi, al fine di introdurre un riferimento espresso alle Comunità Energetiche Rinnovabili e alle forme di autoconsumo".

Dipartimento Attuazione Urbanistica – Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprimono parere contrario all'accoglimento dell'osservazione in quanto "il regolamento promuove e semplifica l'installazione del solare fotovoltaico in modo da poter essere valorizzato anche nelle forme delle comunità energetiche o dell'autoconsumo collettivo, ma non può vincolare l'installazione a questo tipo di configurazione. Va inoltre rilevato che tutti gli impianti di questo tipo, anche quelli non rientrati nel campo di applicazione delle nuove norme, possono entrare a far parte di configurazioni di condivisione di energia, quali le CER, e quindi accedere alle agevolazioni nazionali erogate dal GSE o beneficiare delle specifiche iniziative di Roma Capitale per facilitarne e semplificarne la diffusione sul territorio capitolino".

Municipio XV

Osservazione n. 1

"All'art. 48 decies "Incentivi per interventi di Miglioramento Bioenergetico" del Titolo III bis la sostituzione dell'incentivo di incremento fino al 5% della Superficie Utile Lorda (SUL) ordinariamente ammessa con altre tipologie di incentivi che non prevedano consumo di suolo quali:

- sgravi sugli oneri concessori: riduzione o esenzione dal contributo di costruzione per interventi di efficientamento energetico o riduzione del rischio sismico;

- permessi di costruire più agili: procedure burocratiche semplificate e tempistiche ridotte per progetti che migliorano la sostenibilità ambientale;

- deroghe alle distanze: possibilità di derogare alle distanze minime tra edifici per inserire isolamenti termici a cappotto o altri elementi tecnologici, senza incrementare la SUL;

- utilizzo di superfici accessorie: incentivare il recupero di sottotetti o seminterrati già esistenti senza incrementare la superficie residenziale principale".

Dipartimento Attuazione Urbanistica – Dipartimento Programmazione Urbanistica: esprimono parere contrario all'accoglimento dell'osservazione in quanto "l'incentivo in termini di aumento fino al 5% della Superficie Utile Lorda (SUL) è previsto nelle norme tecniche del piano regolatore generale vigente e non può essere abrogato con tale provvedimento, non potendo costituire variante urbanistica al PRG. Il presente provvedimento ne disciplina esclusivamente le modalità attuative in applicazione dell'art. 10 comma 9 delle NTA del piano regolatore generale".

La Giunta Capitolina, nella seduta del 30 aprile 2026, prende atto dei pareri resi dal Dipartimento Attuazione Urbanistica e dal Dipartimento Programmazione Urbanistica e si dichiara favorevole alla prosecuzione dell'iter approvativo della proposta.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente IV – Ambiente e la Commissione Roma Capitale, Statuto e Innovazione Tecnologica, nella seduta congiunta del 20 aprile 2026, hanno espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

la Commissione Capitolina Permanente VIII – Urbanistica, nella seduta del 22 aprile 2026, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto;

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

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

Visti

l'art. 42 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);

il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

la L.R. n. 38/1999 (Norme sul governo del territorio);

la L.R. n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia);

la L.R. n. 19/2022, art. 9, commi da 61 a 68 (Conferimento di funzioni in materia di governo del territorio e di pianificazione urbanistico-edilizia a Roma Capitale nonché ai Comuni capoluogo di Provincia e a quelli con popolazione superiore a cinquantamila abitanti);

la D.G.R. n. 243/2017 concernente l'approvazione dello schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET);

l'art. 10, comma 9, delle NTA del PRG.

Per tutto quanto sopra premesso e considerato,

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

1) di modificare il vigente "Regolamento generale edilizio del Comune di Roma" approvato con Deliberazione del 18 agosto 1934, n. 5261 e ss.mm.ii., mediante:
   a) abrogazione espressa dei seguenti articoli:
      - articolo 48 bis - Risparmio energetico e fonti rinnovabili di energia;
      - articolo 48 ter - Risparmio energetico e definizione del volume imponibile;
      - articolo 48 quater - Sistemi di accumulo, riutilizzazione delle acque meteoriche e di risparmio idrico;
      - articolo 48 quinquies - Pavimentazione, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto;
      - articolo 48 sexies - Fase transitoria;
   b) inserimento dopo il Titolo III, di un nuovo titolo denominato "Titolo III bis - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla compatibilità ambientale e al comfort abitativo", allegato al presente provvedimento (Allegato 1);
2) di approvare il sopracitato Allegato 1 rubricato: - "Titolo III bis - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla compatibilità ambientale e al comfort abitativo" quale parte integrante del Regolamento Edilizio nonché parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
3) di approvare altresì le Linee Guida descritte in premessa così come contenute nell'Allegato 2 "Linee Guida per i requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla compatibilità ambientale e al comfort abitativo" quali parti integranti del Regolamento Edilizio nonché parti integranti e sostanziali della presente Deliberazione;
4) di dare atto che il novellato Regolamento edilizio costituisce piena attuazione anche delle previsioni di Piano Regolatore contenute nell'art. 10, comma 9 delle Norme Tecniche di Attuazione finalizzate alla regolamentazione degli interventi di Miglioramento Bio-edilizio e della determinazione degli standard minimi per l'applicazione degli incentivi;
5) di conferire espresso mandato alla Giunta Capitolina di approvare gli aggiornamenti e le modifiche all'Allegato 2 di cui al punto 3, esclusivamente nel caso di necessario recepimento di normative sovraordinate, ivi incluse le disposizioni regolamentari e i provvedimenti adottati dai soggetti gestori delle infrastrutture di servizio e dalle autorità di regolazione di settore, o in funzione di innovazioni tecnologiche;
6) di conferire mandato al Dipartimento Attuazione Urbanistica di determinare l'entità massima dell'incentivo di cui all'art. 48 decies, comma 3, da approvarsi con successiva Deliberazione di aggiornamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
7) di conferire mandato al Dipartimento Attuazione Urbanistica di predisporre lo schema di "Relazione tecnica di compatibilità ambientale, efficienza energetica e comfort abitativo" da allegare all'istanza del titolo edilizio;
8) di conferire mandato al Dipartimento Programmazione Urbanistica di prevedere che, nell'attività pianificatoria connessa alla formazione di nuovi strumenti urbanistici, sia garantita una previsione adeguata di standard, che tenga conto della possibile

applicabilità del medesimo incentivo MBE di cui all'art. 10, comma 9 delle NTA, ai fini di garantire la sostenibilità dello strumento urbanistico in formazione;

9) di dare atto che le norme del nuovo Titolo III bis avranno efficacia dalla data di pubblicazione della D.D. del Dipartimento Attuazione Urbanistica di approvazione dello schema di "Relazione Tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo". Alle richieste di permesso di costruire e alle Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), presentate prima dell'entrata in vigore della presente deliberazione continuano ad applicarsi le norme in vigore prima dell'approvazione della presente deliberazione. Resta sempre ferma la facoltà del proponente di optare per l'applicazione delle nuove disposizioni, ove compatibili con lo stato del procedimento;
10) di dare atto che l'applicazione del comma 3 dell'art. 48 decies che disciplina gli incentivi economici, è subordinata all'approvazione della Deliberazione di cui al medesimo comma 3 con la quale sarà stabilita l'entità della riduzione massima ammessa per il contributo di costruzione;
11) di trasmettere il presente provvedimento, esecutivo ai sensi di legge, ai responsabili dei servizi sia Municipali sia Dipartimentali per quanto di competenza.

ALLEGATO 1

Titolo III bis

Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla compatibilità ambientale e al comfort abitativo

Art. 48 bis - Disposizioni generali e ambito di applicazione

1. Il presente Titolo III bis stabilisce misure per la promozione della sostenibilità ambientale in edilizia, la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, la riduzione degli impatti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni e il miglioramento del comfort degli spazi interni ed esterni agli edifici e della salute delle persone, in attuazione e a integrazione di analoghe misure previste da norme comunitarie, statali e regionali.

1bis. Roma Capitale persegue prioritariamente il rispetto del principio di invarianza del consumo di suolo, privilegiando il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e limitando il ricorso a nuove superfici impermeabilizzate o ad incrementi edificatori.

2. Gli articoli da 48 ter - 48 novies definiscono i requisiti minimi obbligatori da rispettare negli interventi edilizi di cui al successivo comma 4. L'articolo 48 decies definisce i requisiti minimi per la determinazione degli incentivi per gli interventi di Miglioramento Bioenergetico così come previsto dall'art.10, comma 9 delle NTA del PRG vigente.

3. Sono parte integrante del presente Titolo III bis le Linee Guida (Allegato 1), che costituiscono il riferimento per le definizioni tecniche e normative, la determinazione delle prestazioni e gli indirizzi per la progettazione. Gli aggiornamenti e le modifiche delle Linee Guida esclusivamente in caso di recepimento di normative sovraordinate, ivi incluse le disposizioni regolamentari e i provvedimenti adottati dai gestori delle infrastrutture di servizio e dalle autorità di regolazione di settore o di innovazioni tecniche sono approvati con Deliberazione di Giunta Capitolina.

4. Le disposizioni previste agli articoli dal 48 quater al 48 duodecies si applicano agli interventi di:
   a) ristrutturazione urbanistica;
   b) nuova costruzione;
   c) ristrutturazione edilizia limitatamente a:
      c1) interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o il ripristino di edifici crollati o demoliti;
      c2) interventi riguardanti l'intero edificio ove siano previsti incrementi superiori al 15% della volumetria o della superficie utile lorda dell'edificio preesistente.

   Per gli interventi relativi a immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte II e parte III del D.lgs. n. 42/2004 o censiti nella Carta per la Qualità del Piano Regolatore Generale, le prescrizioni del presente Titolo possono essere derogate nel caso in cui, previo parere dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione, il rispetto di dette prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.

5bis. In accordo con quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 14 bis della L. 241/1990, le eventuali prescrizioni e misure di mitigazione necessarie per ottenere il parere favorevole devono riportare, laddove possibile, la stima dei relativi costi e devono altresì essere definite nel rispetto dei principi di proporzionalità, efficacia e sostenibilità finanziaria del progetto originariamente presentato.

6. Le disposizioni contenute all'art. 48 decies danno titolo ad ottenere gli incentivi sulla base della Tabella degli Incentivi contenuta nelle Linee Guida (Allegato 1), fermo restando il rispetto dei requisiti minimi stabiliti dagli artt. 48 quater al 48 nonies. Tali disposizioni si applicano anche a interventi su un intero edificio diversi da quelli definiti al precedente comma 4 su richiesta del proponente.
7. Per l'ottenimento o la formazione del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento, la documentazione progettuale deve essere corredata da una "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo" redatta da tecnico abilitato che asseveri la conformità dell'intervento proposto a quanto prescritto dagli artt. 48 quater al 48 nonies, in coerenza con le Linee Guida (Allegato 1).
8. Le prescrizioni del presente Titolo possono essere derogate nel caso di impedimenti oggettivi, che devono essere adeguatamente motivati e documentati nella relazione di cui al comma 7. Tali impedimenti devono essere specificamente circoscritti e non possono determinare l'elusione sistematica dei requisiti prestazionali previsti dal presente Titolo.

Art. 48 ter - Risparmio energetico e casi di esclusione dalla "Superficie Utile Lorda" (SUL) e dal volume imponibile

1. Al fine di favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energie, dal calcolo della "Superficie Utile Lorda" (SUL) sono escluse le superfici di cui all'art. 4, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, con le seguenti specificazioni e limitazioni:
   a) il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente i 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 35 centimetri;
   b) gli spazi o i locali tecnici strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico, destinati ad accogliere gli impianti, i serbatoi e le masse di accumulo dell'acqua calda sanitaria, dei sistemi di riscaldamento e raffrescamento e del calore prodotto dai collettori solari, i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico e i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico, delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli, di connessione alla rete (quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete). Tali spazi o locali possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili. Devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:
      - essere aperti su almeno un lato, non comunicanti tramite scale o passaggi interni con locali abitabili e climatizzati adiacenti, soprastanti o sottostanti;
      - avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare;
      - avere una superficie complessiva massima non superiore al 5% della superficie utile dell'unità edilizia a cui sono asservite, fatta salva la possibilità

di realizzare una superficie di 6 metri quadrati nel caso di spazi o locali a servizio di una singola unità immobiliare;
- in caso di spazi o di locali a servizio di edifici con più di n. 1 unità abitativa, essere di natura collettiva, non frazionabile;

c) le serre solari e i dispositivi bioclimatici passivi funzionali al risparmio energetico e al guadagno termico integrate nell'organismo edilizio (classificati e descritti nelle Linee Guida), nel limite massimo complessivo del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare a cui sono collegati e nel rispetto delle seguenti condizioni:
   - non devono determinare nuovi locali riscaldati né abitabili o comunque idonei a consentire la presenza continuativa di persone e siano privi di qualsiasi tipologia di impianti;
   - le serre solari devono essere costruite in aderenza all'unità dell'immobile a cui sono collegate, devono avere una profondità non superiore a 1,5 metri, devono essere realizzate in vetro o materiale equivalente idoneo alla captazione dell'irraggiamento solare su almeno tre lati, ivi incluse le pareti laterali e la superficie di copertura;
   - le serre solari e i dispositivi bioclimatici non possono in alcun caso determinare nuova superficie abitabile, trasformazioni suscettibili di utilizzo residenziale o incremento del carico urbanistico.

2. Ai fini di cui al comma 1, non concorrono al volume imponibile e al calcolo del contributo di costruzione:
   a) il maggior spessore dei solai intermedi a contatto con ambienti riscaldati, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;
   b) il maggior spessore dei solai intermedi a contatto con ambienti non riscaldati e dei solai a contatto con l'esterno, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri;
   c) il maggior spessore del solaio della copertura a verde, così come definito dall'art. 2, comma 5, del D.P.R. n. 59/2009, per la parte eccedente 30 centimetri.

Art. 48 quater - Prestazioni in materia di climatizzazione invernale ed estiva, impiantistica e fonti rinnovabili di energia

1. Tutti gli interventi di cui al presente Titolo III bis devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di climatizzazione invernale ed estiva, impiantistica.
2. Al fine di un uso razionale dell'energia elettrica per il servizio di illuminazione è obbligatorio installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza nelle aree non utilizzate in modo continuativo negli edifici ad uso pubblico o destinati a funzioni direzionali, nelle parti comuni degli edifici residenziali, ad esclusione degli apparecchi per l'illuminazione della sicurezza.
3. Nel caso di interventi che prevedano la sostituzione dei generatori termici e dei sistemi di distribuzione è fatto divieto di installazione di impianti da fonti fossili, fatti salvi impedimenti di natura tecnica che devono essere motivati e documentati da tecnico abilitato.
4. Al fine di favorire la diffusione e integrazione negli edifici di pannelli solari termici e fotovoltaici, tutti gli interventi devono soddisfare i criteri previsti dalle Linee Guida (Allegato 1) nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili.

5. Nelle unità immobiliari mono-affaccio è fatto obbligo di prevedere un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recuperatore di calore, ovvero, limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 48 bis, comma 4, lett. c2., di perseguire l'obiettivo con un Rapporto Aereo Illuminante (R.A.I.) maggiorato del 20% rispetto al minimo di legge o con l'utilizzo di sistemi di ventilazione meccanica controllata di tipo puntuale.

Art. 48 quinquies - Riduzione dei consumi idrici, riutilizzazione delle acque meteoriche e drenaggio urbano

1. Al fine di garantire una efficiente gestione del ciclo delle acque, la riduzione dei consumi idro-potabili e l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue, è obbligatorio:
   a) installare rubinetteria e apparecchiature finalizzate alla riduzione dei consumi idrici, quali cassette d'acqua per wc con scarichi differenziati, erogatori con miscelatori aria-acqua, miscelatori a leva monodirezionali; installare nei locali igienici ad uso pubblico rubinetti con interruzione automatica dell'erogazione con sistemi temporizzati, meccanici o a fotocellula;
   b) installare contatori volumetrici individuali di acqua potabile negli edifici composti da più unità immobiliari, in modo da garantire la ripartizione fra ogni singola unità dei consumi reali effettuati dalle diverse utenze;
   c) per gli impianti di tipo idrico potabile ad uso comune, eliminare, qualora presente, il sistema di caricamento tramite cassoni posti sulla sommità degli edifici, predisponendo allacciamenti alla rete pubblica al limite tra proprietà pubblica e privata con alimentazione diretta dal basso;
   d) realizzare reti di smaltimento separate delle acque nere e meteoriche fino al limite di proprietà e prima del conferimento ai sistemi di smaltimento, secondo le indicazioni del gestore del Servizio Idrico Integrato;
   e) garantire la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e il riutilizzo delle stesse per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e per eventuali altri usi compatibili; le vasche di raccolta delle acque meteoriche devono essere realizzate all'interno del lotto edificabile e dimensionate secondo quanto stabilito nelle Linee Guida (Allegato 1);
   f) realizzare l'impianto idrico destinato al riutilizzo delle acque meteoriche separato dalla normale rete idrica potabile, chiaramente identificabile e con le bocchette dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente;
   g) negli interventi con SUL di progetto maggiore o uguale a 1.000 metri quadrati, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 48 bis, comma 4, lett. c2., al fine di controllare il drenaggio delle acque in caso di intense precipitazioni, provvedere alla realizzazione di sistemi di laminazione o di dispersione; tali prescrizioni non si applicano nei soli casi in cui gli interventi siano soggetti alle norme in materia di invarianza idraulica stabilite dalla competente Autorità di bacino distrettuale o ricadano in aree già oggetto di studi preventivi di invarianza idraulica secondo la disciplina stabilita dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 117/2020.

Art. 48 sexies - Permeabilità dei suoli e riduzione dell'effetto isola di calore urbana

1. Al fine di garantire la permeabilità dei suoli e ridurre l'effetto isola di calore urbana è obbligatorio:
   a) prevedere una superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie libera del lotto. Negli interventi su edifici esistenti la superficie permeabile non deve comunque essere inferiore al 50% della superficie libera del lotto ante operam;
   b) riservare una porzione della superficie permeabile di cui alla precedente lett. a) a verde di piena terra dove prevedere la presenza e la messa a dimora di alberi di medio o alto fusto nella misura non inferiore al 20% della Superficie Libera del lotto, con obbligo di attecchimento;
   c) nelle aree di pertinenza non permeabili utilizzare per le pavimentazioni materiali naturali della tradizione locale, preferibilmente di colore chiaro. Tutti gli altri materiali devono garantire un valore di indice di riflessione solare minimo, come indicato nelle Linee Guida (Allegato 1), da dimostrare con le schede di prodotto dei materiali utilizzati;
   d) nelle coperture a falda inclinata, utilizzare materiali della tradizione locale, preferibilmente di colore chiaro. Per tutti gli altri materiali, così come per le coperture piane, si deve garantire un valore di indice di riflessione solare minimo, come indicato nelle Linee Guida (Allegato 1), da dimostrare con le schede di prodotto dei materiali utilizzati;
   e) assicurare un adeguato ombreggiamento degli spazi aperti attraverso elementi vegetazionali, pensiline, strutture a supporto di pannelli fotovoltaici, capaci di garantire che la superficie ombreggiata sia superiore al 30% della Superficie Libera del lotto.
2. I parcheggi a raso, privati o ad uso pubblico, in aderenza al dimensionamento degli standard previsti dalle NTA di PRG devono:
   a) utilizzare pavimentazioni permeabili negli spazi adibiti a parcheggio, con esclusione degli spazi di manovra;
   b) prevedere la messa a dimora di un albero ogni due stalli e garantire, a maturità, una superficie ombreggiata pari almeno al 30% della superficie complessiva del parcheggio; le alberature devono essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta;
   c) in alternativa o in combinazione con la messa a dimora di alberature possono essere previste pensiline fotovoltaiche per la copertura dei parcheggi nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati stabiliti dalla vigente normativa;
   d) gli spazi destinati a parcheggio con superficie superiore a 1.500 metri quadrati devono prevedere strutture ombreggianti integrate da impianti fotovoltaici su almeno il 50% dei posti auto.
3. Per le attività produttive e di logistica le prescrizioni di cui al comma 2 si applicano alle aree a parcheggio con esclusione degli spazi di manovra riservati ai mezzi pesanti.
4. Negli interventi che prevedono destinazioni d'uso a carico urbanistico alto ai sensi delle NTA del Piano Regolatore Generale, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 48 bis, comma 4, lett. c2., i parcheggi privati devono essere realizzati prioritariamente interrati sotto l'edificio o sotto le aree non permeabili. Possono essere realizzati anche sotto le aree permeabili del lotto alle seguenti condizioni:
   - sia garantita la superficie di piena terra di cui al comma 1, lett. b);

- la copertura sia realizzata a tetto verde;
- sia inserito nella relazione di compatibilità idraulica il progetto del sistema di infiltrazione profonda in grado di garantire un equivalente deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo.

Nel caso di impedimenti di natura idrogeologica accertati e documentati in una relazione di compatibilità idraulica asseverata da un tecnico abilitato, i parcheggi possono essere in alternativa realizzati sulle coperture degli edifici opportunamente ombreggiati con strutture integrate da impianti fotovoltaici su almeno il 50% dei posti auto ovvero a raso, secondo le indicazioni del comma 2, lettere d) ed e).

5. In merito alla progettazione e alla tutela delle aree vegetate e degli alberi si applica la disciplina di cui al Regolamento del Verde Pubblico e Privato e del Paesaggio Urbano di Roma Capitale.

Art. 48 septies - Circolarità, salubrità e impronta di carbonio dei materiali da costruzione

1. Al fine di ridurre l'impatto ambientale e l'impronta di carbonio durante l'intero ciclo di vita, il quantitativo di materia proveniente da recupero, riuso, riciclo deve essere pari almeno al 15% del peso complessivo dei materiali utilizzati, con esclusione delle strutture portanti e degli impianti.

Art. 48 octies - Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani

1. Negli interventi collocati in aree in cui è previsto o programmato il servizio "Raccolta porta a porta o domiciliare" e in tutti gli interventi relativi a edifici o complessi edilizi residenziali e non residenziali con più di 8 unità abitative o con SUL maggiore di 1.000 metri quadrati, deve essere previsto uno spazio aperto per la raccolta e il conferimento dei rifiuti differenziati in contenitori conformi alle disposizioni vigenti e a quelle definite dal soggetto gestore del servizio di raccolta dei rifiuti.
2. Oltre all'area per il posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti, in presenza di giardini o orti di pertinenza, può essere prevista un'area o locale parzialmente aperto adeguatamente attrezzato per l'installazione di una compostiera per il recupero della frazione organica biodegradabile dei rifiuti prodotti dalle utenze del condominio in conformità alle disposizioni vigenti e a quelle definite dal soggetto gestore del servizio di raccolta dei rifiuti. Tale area è da dimensionare in funzione dell'attrezzatura da installare e comunque di superficie non superiore a 10 metri quadrati.
3. Sono fatte salve le ulteriori norme vigenti e di futura emanazione sulla raccolta e l'asporto dei rifiuti solidi urbani in ambito del territorio capitolino.

Art. 48 novies - Parcheggi per la mobilità sostenibile

1. Al fine di favorire e incentivare l'uso di sistemi di mobilità sostenibile, è obbligatorio garantire:

a) spazi per il parcheggio di biciclette secondo la dotazione minima prevista dalla normativa vigente e comunque pari almeno a 1 posto per unità immobiliare o ogni 100 metri quadrati di SUL per gli edifici a destinazione commerciale, direzionale a servizio di utenti e addetti; i parcheggi per le bici devono essere realizzati su spazi pertinenziali e prevedere almeno un allaccio per la ricarica delle biciclette elettriche con stalli protetti da tettoie aperte su tutti i lati;
b) la dotazione di infrastrutture per la ricarica elettrica dei veicoli deve rispettare la dotazione minima prevista dalla normativa vigente e comunque prevedere almeno un posto nella misura minima di un punto di ricarica per ogni 10 posti auto nei parcheggi privati ad uso pubblico;
c) la predisposizione delle infrastrutture di canalizzazione elettriche per consentire l'installazione in una fase successiva di punti di ricarica per i veicoli elettrici in ogni posto auto.

Art. 48 decies - Incentivi per interventi di Miglioramento Bioenergetico

1. Gli interventi di Miglioramento Bioenergetico (MBE) che beneficiano degli incentivi di cui all'art. 10, comma 9, delle NTA del PRG, sono elencati nella Tabella degli incentivi e descritti all'interno delle Linee Guida (Allegato 1).
2. Come previsto dall'art. 21 delle NTA di PRG, l'incentivo per gli interventi di Miglioramento Bioenergetico (MBE) è stabilito in un aumento massimo del 5% delle SUL dell'intervento.
3. Gli interventi che non possono accedere, per impedimenti di natura tecnica o urbanistica, agli incentivi di cui al precedente comma 2 possono beneficiare della riduzione del contributo di costruzione previa copertura di idonea garanzia fideiussoria di importi pari all'incentivo comprensivo di interessi. L'entità della riduzione massima ammessa è stabilita con successiva deliberazione dell'Assemblea Capitolina.
4. L'entità dell'incentivo è determinata in base alla somma dei punteggi indicati nella Tabella degli incentivi (Allegato 1). L'incentivo massimo di cui ai commi 2 e 3 è riconosciuto per interventi che raggiungono un punteggio pari o superiore a 100. Per punteggi inferiori a 100 l'entità dell'incentivo è determinata in forma proporzionale al punteggio conseguito secondo quanto indicato nel medesimo Allegato 1.
5. Ai fini dell'accesso agli incentivi e della verifica delle prestazioni richieste, la Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo deve essere integrata con una chiara e completa descrizione degli interventi e delle soluzioni tecniche adottate. A tal fine il tecnico incaricato della redazione del progetto deve illustrare nella suddetta Relazione e nelle tavole di progetto, con appositi elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi, la rispondenza del progetto ai requisiti per cui si intende avvalere degli incentivi.

Art. 48 undecies - Controllo sulle opere eseguite e agibilità

1. Per tutti gli interventi realizzati in aderenza alle disposizioni del presente Titolo, assoggettati ad idonei ed opportuni controlli a campione, al momento del deposito della segnalazione certificata di agibilità dovrà essere allegata una relazione asseverata dal Direttore dei Lavori che, sulla base della "Relazione tecnica di

Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo", dovrà contenere la descrizione delle soluzioni adottate per il raggiungimento dei requisiti, la rispondenza ai metodi di verifica previsti, le schede di prodotto, le certificazioni dei materiali e la documentazione fotografica di cantiere atte ad attestare le soluzioni realizzate in coerenza con quanto dichiarato e con quanto riportato negli elaborati di progetto.

2. Nel caso di accesso agli incentivi di cui all'art. 48 decies, oltre a quanto previsto al comma 1, il Direttore dei Lavori dovrà certificare, in sede di agibilità, la rispondenza e la conformità delle opere eseguite al progetto che ha ottenuto gli incentivi.
3. Ad esito della positiva verifica dell'attestazione di conformità e del deposito della segnalazione certificata di agibilità si può procede allo svincolo della polizza di cui al comma 3 dell'art. 48 decies.

Art. 48 duodecies - Norme transitorie

1. Le norme del presente Titolo hanno efficacia dalla data di pubblicazione della D.D. del Dipartimento Attuazione Urbanistica di approvazione dello schema di Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo, da allegare all'istanza di titolo edilizio.
2. L'efficacia del comma 3 dell'art. 48 decies relativo agli incentivi economici è subordinata all'approvazione della Deliberazione di cui al medesimo comma 3, con la quale sarà stabilita l'entità della riduzione massima ammessa per il contributo di costruzione.

ALLEGATO 2

Regolamento Edilizio di Roma Capitale

Linee guida per i requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla compatibilità ambientale e al comfort abitativo (Titolo III bis)

Disposizioni generali **2**

Risparmio energetico e casi di esclusione dalla "Superficie Utile Lorda" (art. 48 *ter*) **2**
Serre solari 2
Dispositivi bioclimatici passivi per il raffrescamento 2
Tetti e pareti verdi 2

Prestazioni in materia di climatizzazione, impiantistica e fonti rinnovabili di energia (art. 48 *quater*) **3**
Integrazione degli impianti solari sugli edifici 3
Infrastruttura per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili e integrazione con infrastruttura fisica multiservizio 4
Sistemi di ventilazione meccanica controllata 4
Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art. 48 quater) 4

Riduzione dei consumi idrici, riutilizzazione delle acque meteoriche e drenaggio urbano (art. 48 *quinquies*) **4**
Raccolta e riuso delle acque meteoriche 4
Sistemi di controllo del drenaggio urbano 5
Dispositivi NBS per il drenaggio urbano 6
Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art. 48 quinquies) 7

Permeabilità dei suoli e riduzione dell'effetto Isola di Calore Urbana (art. 48 *sexsies*) **8**
Superfici permeabili 8
Nature Based Solutions 9
Impiego della vegetazione e alberature 9
Riflettanza solare dei materiali 9
Spazi destinati a parcheggi, privati o ad uso pubblico, a raso 10
Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art. 48 sexies) 10

Circolarità, salubrità e impronta di carbonio dei materiali da costruzione (art. 48 septies) **11**
Materiali non tossici 12
Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art. 48 septies) 12

Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani in complessi plurifamiliari (art. 48 *octies*) **12**

Parcheggi per la mobilità sostenibile (art. 48 *novies*) **12**

Incentivi per interventi di Miglioramento Bioenergetico (art. 48 *decies*) **13**
Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art. 48 decies) 13

Disposizioni generali

In linea con gli indirizzi del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC) e della Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale, il Titolo III *bis* definisce obiettivi, prestazioni e criteri da applicare al settore dell'edilizia.
Le presenti linee guida sono da considerare come riferimenti tecnici ad integrazione di quanto previsto nel Titolo III *bis*. Ulteriori riferimenti di chiarimento dei criteri tecnici e qualitativi sono le norme UNI per le diverse tipologie di intervento e i Criteri Ambientali Minimi approvati dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.

Risparmio energetico e casi di esclusione dalla "Superficie Utile Lorda" (art. 48 *ter*)

I dispositivi bioclimatici passivi richiamati alla lettera f) del comma 1 dell'art. 48 *ter* sono tutti quei dispositivi che sfruttano principi passivi per il riscaldamento, il raffrescamento o l'illuminazione naturale degli ambienti interni.

Serre solari

Le serre solari rientrano tra i dispositivi bioclimatici passivi, se conformi alle seguenti prescrizioni:

- essere integrate o addossate alla facciata con esposizione sud ± 45°, in adiacenza a locali riscaldati;
- essere apribili e dotate di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
- rispettare quanto previsto in materia di distanze dai confini e tra edifici, senza riduzioni;
- avere profondità minore o uguale a 1,50 m;
- non determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone.

Dispositivi bioclimatici passivi per il raffrescamento

Tra i dispositivi bioclimatici passivi per il raffrescamento si citano, ad esempio, patii o corti interne vegetate, facciate ventilate, camini di ventilazione, lucernai apribili, pareti verdi, tetti verdi e schermature solari.
Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti non oggetto di tutela ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004 o non censiti nella Carta per la Qualità del piano regolatore generale, è possibile realizzare sulle facciate esposte a Sud, Est ed Ovest, schermature solari o balconi schermanti mediante strutture su supporti autonomi o integrati all'edificio esistente, nel rispetto delle misure dettate dalla norma di riferimento, dal Codice civile e dal Codice della Strada. Le schermature solari e i balconi schermanti fino a un'ampiezza massima di 2,5 m non sono conteggiati nel calcolo della Superficie Accessoria.

Tetti e pareti verdi

NBS 01	**TETTI VERDI**
Sono superfici di verde pensile collocati in corrispondenza delle coperture degli edifici. Costituiscono un sistema complesso composto da diversi strati funzionali finalizzati a ricreare un habitat adatto alla crescita e al corretto sviluppo delle specie arboree in contesti non naturali. In generale si suddividono in due categorie i tetti verdi estensivi e tetti intensivi I **tetti verdi estensivi** sono caratterizzati da uno spessore minore del substrato, un impianto più semplice e minori esigenze di manutenzione in quanto non direttamente accessibili; lo spessore finale degli strati è ridotto a 20 cm; vengono utilizzate specie erbacee molto resistenti e tolleranti a condizioni climatiche difficili (ad es. *Sedum sp.*, piante aromatiche e graminacee); richiede bassa manutenzione, prevedendo solo un'irrigazione di soccorso nella fase iniziale; solitamente non sono calpestabili. I **tetti verdi intensivi** presentano strati con spessore maggiore che riescono a supportare una più ampia varietà di specie vegetali, richiedono una maggiore manutenzione e sono accessibili; di spessore finale da 50 cm per piccoli alberi fino a 1m in grado di ospitare alberi e arbusti; richiedono una maggiore manutenzione e un'irrigazione stabile. Può essere considerato un'importante risorsa soprattutto per spazi impermeabili dove strategie di de-sealing non sono perseguibili.	
Integrazione con altre NBS	L'installazione di un impianto per il recupero e il riuso delle acque meteoriche in un edificio dotato di copertura verde consente l'amplificazione dell'effetto di ritenzione, con conseguente incremento del beneficio ambientale, tipico della tecnologia verde in esame. Utilizzati in combinazione con sistemi di infiltrazione consentono di ottimizzare la gestione dell'infiltrazione e raccolta delle acque meteoriche. Sopra i tetti verdi possono essere installati impianti solari fotovoltaici, l'integrazione delle due soluzioni ha infatti effetti positivi in termini di riduzione dell'effetto isola di calore urbana.
Specie vegetali adatte	Nelle aree soleggiate sono da preferirsi: *Achillea millefollium, Bellis perrennis, Elymus arenarius, Helxine soleirolii, Hernaria, Isotoma fluviatilis*, timo e trifoglio; nelle aree ombreggiate: dicondra, edere, pervinca, sassifraga, *Pachisandra.*

NBS 02	**PARETI VERDI**
Comprendono le diverse soluzioni di copertura di strutture verticali con elementi vegetati. La componente vegetale può essere introdotta attraverso specie vegetali piantumate al suolo, attraverso pannelli di supporto ed elementi contenitori ancorati alla facciata o mediante strutture modulari integrate alla chiusura verticale. A seconda del tipo di inverdimento scelto, le pareti verdi si suddividono in tre categorie: 1) le pareti verdi tradizionali, caratterizzate da piante o arbusti rampicanti solitamente piantumati al suolo; 2) le facciate verdi "double-skin", caratterizzati dalla presenza di strutture di supporto alla crescita della vegetazione distanziate dalla parete dell'edificio in modo tale da garantire uno strato areato con funzione isolante; 3) i "living walls", pareti verdi più complesse nelle quali la vegetazione è messa a dimora tramite differenti metodi di piantumazione in strutture modulari ancorate alla facciata. Questo ultimo metodo richiede inoltre un sistema di irrigazione sulla facciata. Gli elementi di arredo urbano quali panchine e pensiline possono essere inverditi con elementi vegetali in corrispondenza delle pareti verticali o delle coperture. L'utilizzo di soluzioni temporanee o permanenti (green facade mobile, green covering shelter) possono migliorare il comfort termico negli spazi attrezzati attraverso l'ombreggiamento e la mitigazione delle temperature.	
Tipologie di spazi	Pareti e facciate verdi possono essere applicate sia in ambiti residenziali, commerciali, industriali e per edifici pubblici. Può essere considerato un'importante risorsa soprattutto per spazi impermeabili dove strategie di de-sealing non sono perseguibili.
Integrazione con altre NBS	Il verde verticale ha principalmente la funzione di ombreggiare e rinfrescare pareti e percorsi, oltre a consentire un rallentamento nel tempo impiegato dalle precipitazioni a raggiungere il suolo. E' auspicabile associarli a pavimentazioni drenanti.

Prestazioni in materia di climatizzazione, impiantistica e fonti rinnovabili di energia (art. 48 *quater*)

La progettazione degli edifici deve garantire un'integrazione ottimale con le caratteristiche del sito al fine di recuperare energia in forma attiva e passiva. A tale scopo occorre considerare:

- caratteristiche fisiche dell'area di progetto, come pendenze, orientamento, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.;
- caratteristiche del contesto, come edifici adiacenti, strade, visuali, spazi aperti e chiusi, le ombre prodotte dalle strutture esistenti sull'area di progetto;
- specie vegetali esistenti sul sito o in prossimità, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
- direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.

Sulla base dell'analisi precedente le scelte progettuali devono tendere a:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare all'interno di tutti gli ambienti, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
- schermare ove possibile le facciate degli edifici per limitare l'eccessivo apporto di radiazione solare estiva;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi esterni per il periodo estivo e predisporre adeguate schermature dai venti prevalenti invernali.

Al fine di garantire il benessere ottico-visivo e la riduzione dei consumi energetici per l'illuminazione occorre, inoltre, utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio con specifiche attenzioni all'irraggiamento nelle diverse stagioni utilizzando dispositivi per il controllo dell'illuminazione naturale quali: lucernai, cupole e condotti di luce*, solartube*, camini di luce.

<u>Integrazione degli impianti solari sugli edifici</u>

Al fine di garantire il migliore inserimento degli impianti solari fotovoltaici e termici rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio nel caso di tetti a falda gli stessi devono essere aderenti o integrati, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Su immobili censiti nella Carta per la Qualità del Piano Regolatore Generale tali interventi non devono essere visibili dagli spazi pubblici esterni circostanti e dai punti di vista panoramici. Nei casi in cui il rispetto delle predette prescrizioni comporti una oggettiva impossibilità tecnica di realizzare interventi finalizzati alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali dell'edificio, è ammessa la realizzazione di soluzioni tecnologiche a carattere reversibile, facilmente rimovibili, anche in funzione dell'evoluzione delle tecnologie disponibili, purché tali da garantire un impatto visivo

contenuto e compatibile con i valori tutelati. I serbatoi di stoccaggio non possono essere posizionati sulle coperture a falda. Gli impianti solari possono essere realizzati anche su superfici a tetti verdi.
Su coperture piane è consentito realizzare pergole fotovoltaiche, aperte su tutti i lati e con copertura permeabile. Su immobili censiti nella Carta per la Qualità del Piano Regolatore Generale tali interventi non devono essere visibili dagli spazi pubblici esterni circostanti e dai punti di vista panoramici.

Infrastruttura per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili e integrazione con infrastruttura fisica multiservizio.

Al fine di agevolare la transizione energetica del patrimonio edilizio, i progetti degli impianti elettrici devono prevedere il dimensionamento e l'installazione di colonne montanti e vani tecnici (cavedi) ispezionabili, idonei a garantire l'incremento progressivo della potenza elettrica impegnabile e l'integrazione e implementazione di sistemi di autoproduzione e condivisione dell'energia da fonti rinnovabili (FER). Tali predisposizioni devono essere configurate anche per l'alloggiamento dell'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio in conformità alle prescrizioni dell'art. 135-bis del D.P.R. 380/2001 e alle norme tecniche vigenti per gli edifici predisposti alla connettività a banda ultra-larga.

Sistemi di ventilazione meccanica controllata
Negli interventi che prevedono l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata e negli interventi di sostituzione di impianti di ventilazione esistenti, i riferimenti per le prestazioni di qualità ambientale interna, benessere ed efficienza energetica sono le norme UNI EN 16798, oltre alla legislazione vigente in materia.

Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art. 48 quater)

Edificio a Energia Positiva
Per edifici a energia positiva si intende un progetto che non prevede l'utilizzo di fonti fossili e che attraverso l'integrazione di soluzioni di efficienza energetica e l'apporto di energia da fonti rinnovabili riesce a produrre almeno il 10% di energia in più dei consumi calcolati su base annua. La descrizione delle soluzioni adottate per le diverse tecnologie, con la stima di produzione e consumo, dovrà essere inserita nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo".

Sistema di climatizzazione invernale ed estiva con impianti geotermici integrati con pompe di calore e impianti fotovoltaici, in edifici con sistemi di raffreddamento/riscaldamento a basse temperature e sistemi di ventilazione meccanica controllata
Dovrà essere inserita nella Relazione la descrizione delle soluzioni adottate per le diverse tecnologie, con la stima di produzione e consumo. Condizione per l'accesso all'incentivo è il non utilizzo di fonti fossili.

Sistema di climatizzazione invernale con impianti geotermici integrati con pompe di calore e impianti fotovoltaici
Dovrà essere inserita nella Relazione la descrizione delle soluzioni adottate per le diverse tecnologie, con la stima di produzione e consumo. Condizione per l'accesso all'incentivo è il non utilizzo di fonti fossili.

Ventilazione meccanica controllata nei casi in cui non sia obbligatoria

Riduzione dei consumi idrici, riutilizzazione delle acque meteoriche e drenaggio urbano (art. 48 *quinquies*)

Raccolta e riuso delle acque meteoriche

Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche e ridurre i consumi di acqua potabile, favorendone il riutilizzo, l'acqua piovana proveniente dalle coperture va accumulata e utilizzata tramite rete separata per tutti gli usi compatibili ai sensi delle indicazioni della norma UNI/TS 11445:2012 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano – progettazione, installazione e manutenzione") e della norma UNI EN 805 "Approvvigionamento di acqua - Requisiti per sistemi e componenti all'esterno di edifici" o norme equivalenti.
Le infrastrutture per la raccolta, trattamento e riuso delle acque piovane prevedono sistemi di convogliamento, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili.
Il volume minimo della cisterna di raccolta deve essere dimensionato sulla base dalla massima superficie coperta dei fabbricati utilizzando il parametro di riferimento di 50 l/mq. Si ha, dunque, che:

Vr [l] = Sc [mq] x 50 [l/mq]
Dove:
Vr = volume della cisterna in l
Sc = superficie coperta degli edifici in mq

Qualora le coperture dei fabbricati siano realizzate con tetto verde, per tali porzioni il volume della cisterna può essere dimensionata con il parametro ridotto a 25 l/mq.

L'acqua raccolta deve essere stoccata e utilizzata prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e per il lavaggio delle aree pavimentate pertinenziali. Possono essere previsti altri sistemi di riuso delle acque meteoriche (ad es. usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio, alimentazione sussidiaria dei laghetti di fitodepurazione, usi tecnologici, quali sistemi di climatizzazione attivi e passivi, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., alimentazione di impianti e elettrodomestici appositamente predisposti, etc.), purché essi siano opportunamente documentati e calcolati dal tecnico progettista (p.e. secondo le norme UNI EN 16941-1:2018 – Sistemi per l'uso di acqua piovana).

L'acqua raccolta nelle cisterna e non destinata al riutilizzo deve essere smaltita per infiltrazione nel terreno attraverso dispersione o laminazione secondo le modalità stabilite al successivo paragrafo.

Nelle cisterne può essere convogliata l'acqua di condensa dei sistemi di raffrescamento.

Nel caso di realizzazione di sistemi di trattamento e recupero delle acque grigie, dovranno essere previste reti separate all'interno degli edifici.

<u>Sistemi di controllo del drenaggio urbano</u>

Per il controllo delle acque piovane in occasione di eventi meteorici intensi, in tutti gli interventi con SUL maggiore o uguale a 1.000 mq deve essere previsto un sistema di raccolta per l'accumulo temporaneo delle acque meteoriche e il rilascio graduale nel tempo, con lo scopo di controllare le portate di scarico nel sistema di drenaggio.

Il rilascio graduale deve avvenire per via prioritaria per infiltrazione e dispersione nel terreno, o immissione nel reticolo idrico superficiale. Qualora la conformazione geologica del suolo o eventuali vincoli non permettano la realizzazione di sistemi di dispersione in grado di rilasciare in modo naturale le acque precedentemente accumulate, potranno essere realizzati sistemi di rilascio graduale nella fognatura pubblica o nel reticolo idrico superficiale salvo.

Nel caso di rilascio graduale nel reticolo idrico superficiale o nella pubblica fognatura la portata di scarico non deve essere superiore a 0,005 l/s per metro quadrato di superficie coperta. Pertanto, si ha:

Qs [l/s] = Sc [mq] x 0,005 [l/s/mq]
Dove:
Qs = portata massima di scarico in l/s
Sc = superficie coperta degli edifici in mq

Il volume minimo della vasca di raccolta e accumulo temporaneo può essere dimensionato con metodo semplificato o analitico

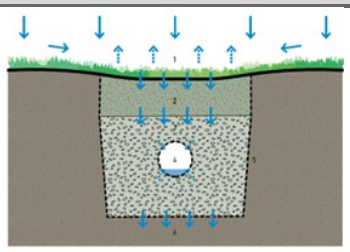
Il metodo semplificato e definito sulla base dalla massima superficie coperta dei fabbricati utilizzando il parametro di riferimento di 30 l/mq. Si ha, dunque, che:

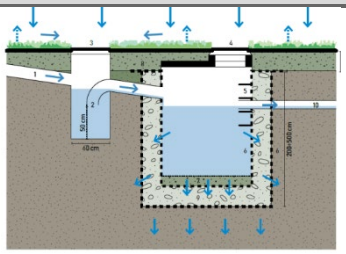
Va [l] = Sc [mq] x 30 [l/mq]
Dove:
Va = volume della vasca di accumulo in l
Sc = superficie coperta degli edifici in mq

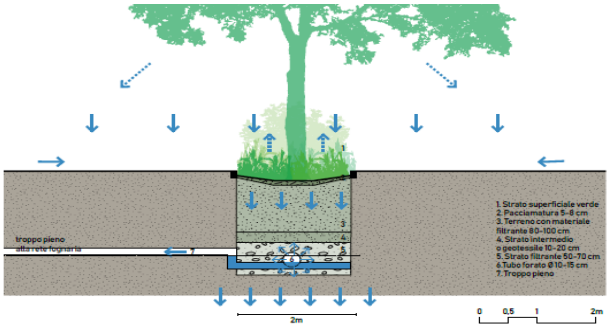
Il metodo analitico è svolto attraverso uno specifico studio idrologico-idraulico che definisca analiticamente i parametri di progetto quali tempo di ritorno (non inferiore a 20 anni), durata critica dell'evento e intensità di pioggia secondo le metodologie comunemente usata per gli studi di invarianza idraulica. Lo studio idrologico-idraulico dovrà essere firmato da un tecnico abilitato, iscritto all'albo del relativo ordine professionale e qualificato nell'elaborazione di relazioni idrologiche-idrauliche.

Tra gli interventi per l'accumulo, dispersione, recupero per il riuso, laminazione delle acque meteoriche rientrano, a titolo esemplificativo: trincee infiltranti, pozzi di infiltrazione, cisterne di stoccaggio delle acque, giardini della pioggia, fossi/bacini inondabili, giardini umidi.

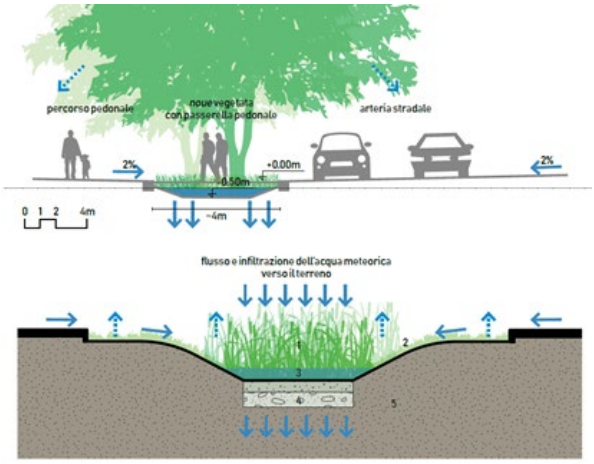
Dispositivi NBS per il drenaggio urbano

NBS 03	**TRINCEE INFILTRANTI**
Le trincee filtranti sono elementi lineari riempiti con materiale ghiaioso permeabile, nei quali l'acqua meteorica viene invasata e si infiltra lentamente nel sottosuolo, costituendo dei sistemi di moderazione dei deflussi a scala diffusa, ovvero realizzati alla piccola scala, a livello dei singoli lotti. Tali trincee possono essere mantenute con superficie ghiaiata o inverditi in superficie, progettati come elementi di arredo urbano ai bordi delle aree pavimentate.	
Tipologie di spazi	Possono essere mantenute con superficie ghiaiata oppure con specie tappezzanti, progettate ai bordi di aree pavimentate.
Integrazione con altre NBS	Possono essere utilizzati in combinazione con i pozzi di infiltrazione e i giardini della pioggia, rafforzandone efficacia e prestazioni.
Specie vegetali adatte	Nelle aree soleggiate: *Achillea millefollium, Bellis perrennis, Elymus arenarius, Helxine soleirolii, Hernaria, Isotoma fluviatilis*, timo e trifoglio; nelle aree ombreggiate: dicondra, edere, pervinca, sassifraga, *Pachisandra*

NBS 04	**POZZI DI INFILTRAZIONE**
I pozzi di infiltrazione sono elementi puntuali che favoriscono l'infiltrazione delle acque pluviali. Consistono in uno scavo nel terreno di profondità variabile (tra i 2 e i 5 mt) costituito da anelli filtranti in cui viene convogliata l'acqua meteorica ivi immagazzinata prima di infiltrarsi lentamente nel sottosuolo.	
Integrazione con altre NBS	Hanno una funzione simile alle trincee di infiltrazione. Nello specifico, i pozzi agiscono puntualmente mentre le trincee linearmente. Si integrano facilmente con i giardini della pioggia e le trincee di infiltrazione, rafforzandone e potenziandone le prestazioni e i potenziali benefici.
Specie vegetali adatte	Nelle aree soleggiate: *Achillea millefollium, Bellis perrennis, Elymus arenarius, Helxine soleirolii, Hernaria, Isotoma fluviatilis*, timo e trifoglio; nelle aree ombreggiate: dicondra, edere, pervinca, sassifraga, *Pachisandra*

NBS 05	**GIARDINI DELLA PIOGGIA**
I giardini della pioggia (*rain gardens*) rappresentano delle depressioni superficiali vegetate con piante e alberature progettate per intercettare e convogliare l'acqua piovana proveniente da tetti, strade, parcheggi o piazze riducendo l'effetto *runoff*. Si tratta generalmente di elementi a forma circolare o lineare utilizzati per riprodurre il naturale processo di infiltrazione del terreno non trasformato.	
Integrazione con altre NBS	Possono essere utilizzati in combinazione con i pozzi di infiltrazione e le trincee filtranti, rafforzandone efficacia e prestazioni. L'acqua meteorica proveniente dai giardini della pioggia può essere convogliata nei fossi/bacini inondabili

NBS 07	**GIARDINI UMIDI**
I giardini umidi sono specchi d'acqua permanenti caratterizzati da un'alta varietà di vegetazione acquatica lungo le sponde del bacino e nelle zone paludose dello stesso. Grazie alla varietà della componente vegetazionale, i giardini umidi possiedono una buona capacità di filtrazione delle acque (soprattutto tramite il processo di fitodepurazione) e introducono un importante elemento di biodiversità e di valenza paesaggistica nell'ambiente urbano. Inoltre, la presenza permanente dell'acqua è di particolare utilità nella regolazione del microclima locale. Se progettati in bacini inondabili con una capacità di laminazione addizionale, i giardini umidi possono essere impiegati come strumento per la laminazione, il trattamento e la parziale infiltrazione del *runoff* meteorico sia per aree limitate sia per aree più estese. La capacità di trattamento delle acque rende i giardini umidi uno strumento applicabile in svariati contesti, residenziali, commerciali, o industriali, con i dovuti accorgimenti legati alla gestione dei carichi inquinanti del *runoff* prodotto. Necessitano di un elevato sviluppo areale, generalmente maggiore di 1 ha. La profondità dell'area umida permanente dovrebbe essere compresa tra 0,5 e 2 metri	
Integrazione con altre NBS	Lavorano in sinergia con i bacini inondabili. Una parte (o più parti) di un bacino inondabile può essere progettata come giardino umido per garantire la sopravvivenza di specie vegetali capaci di garantire la filtrazione delle acque tramite processi di fitodepurazione e per incrementare la biodiversità nell'ambiente urbano.

NBS 06	**FOSSI/BACINI INONDABILI**
I bacini inondabili sono delle depressioni di moderata profondità progettati con la finalità di immagazzinare temporaneamente (tra le 24 e le 48 ore) le acque meteoriche, rilasciandole gradualmente nel sottosuolo e facendo sedimentare i materiali sospesi. Sono generalmente utilizzati per il drenaggio di aree estese. La loro fruibilità dipende dal livello raggiunto dall'acqua a seguito di eventi piovosi: in condizioni asciutte il bacino può ospitare spazi per attività ricreative. Diversamente nel caso di eventi meteorici rilevanti non sono accessibili (salvo nei casi in cui vengano progettati percorsi o passerelle sopraelevate).	
Integrazione con altre NBS	I bacini inondabili rappresentano il recapito dell'acqua meteorica proveniente dai fossati. Possono essere utilizzati in combinazione con i pozzi di infiltrazione e le trincee filtranti, rafforzandone efficacia, funzionamento e prestazione.

Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art. 48 quinquies)

Realizzazione di impianti di fitodepurazione per il trattamento delle acque nere e grigie per il riuso
L'impianto deve rispettare i requisiti stabiliti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia (D.lgs. n.152/1999; D.M. n.185/2003; Piano di Tutela delle Acque Regionale PTAR; norme UNI 11445:2012 Recupero e riutilizzo delle acque grigie) e le soluzioni adottate dovranno essere inserite nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo". Negli impianti potranno essere convogliate anche le acque meteoriche dei piazzali.

Realizzazione di reti e impianti di trattamento e accumulo delle acque grigie per il riuso
L'impianto deve rispettare i requisiti stabiliti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia (D.lgs. n.152/1999; D.M. n.185/2003; Piano di Tutela delle Acque Regionale PTAR; norme UNI 11445:2012 Recupero e riutilizzo delle acque grigie) e le soluzioni adottate dovranno essere inserite nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo". Negli impianti potranno essere convogliate anche le acque meteoriche dei piazzali.

Realizzazione di sistemi integrati di accumulo, riutilizzo, dispersione e laminazione delle acque

È incentivata la realizzazione di sistemi integrati di gestione delle acque meteoriche dell'intero lotto oggetto di intervento finalizzati all'accumulo, riutilizzo, dispersione e laminazione in grado di garantire, anche durante piogge intense, portate di immissione in fogna non superiori a 0,002 l/s per metro quadrato di area fondiaria (comprensiva di spazi scoperti e superficie coperta). Il sistema deve essere dimensionato attraverso uno specifico studio idrologico-idraulico che definisca analiticamente i parametri di progetto quali tempo di ritorno (non inferiore a 10anni), durata critica dell'evento e intensità di pioggia secondo le metodologie comunemente usata per gli studi di invarianza idraulica. Lo studio idrologico-idraulico dovrà essere firmato da un tecnico abilitato, iscritto all'albo del relativo ordine professionale e qualificato nell'elaborazione di relazioni idrologiche-idrauliche e allegato alla Relazione.

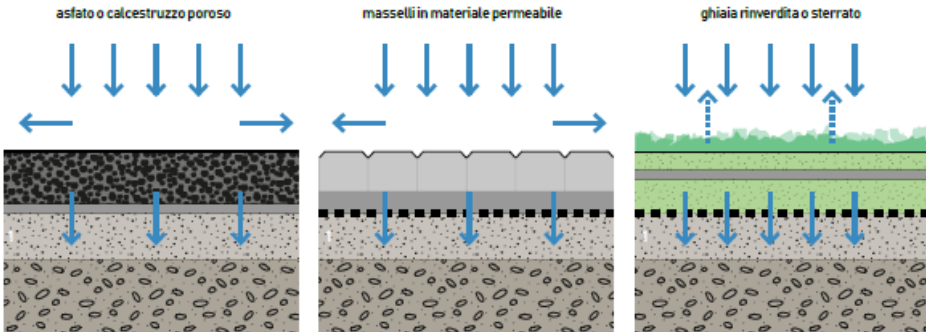
Realizzazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche di una dimensione pari ad almeno il doppio del requisito minimo previsto
La descrizione delle soluzioni adottate dovrà essere inserita nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo".

Realizzazione di sistemi di drenaggio classificati come Nature Based Solutions
Sono incentivate le NBS, quali NBS 03, NBS 04, NBS 05, NBS 06, NBS 07, in grado di ridurre almeno del 50% la portata di acqua immessa in rete. La descrizione delle soluzioni adottate dovrà essere inserita nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo".

Permeabilità dei suoli e riduzione dell'effetto Isola di Calore Urbana (art. 48 *sexsies*)

Superfici permeabili

Per superficie permeabile si intende una superficie priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che consenta alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera, contribuendo a contrastare gli effetti negativi sulla falda e per l'effetto isola di calore urbana dovuti all'eccesso di impermeabilizzazione della città.



Rientrano tra le superfici permeabili tutte le pavimentazioni che permettono il deflusso superficiale dell'acqua meteorica che permea nel terreno quali, a titolo di esempio: prati, ghiaia, sabbia, grigliati plastici inerbiti.
Le pavimentazioni semi-permeabili sono pavimentazioni che favoriscono il deflusso superficiale dell'acqua meteorica attraverso l'utilizzo di materiali che tendono a trattenere e rilasciare le acque meteoriche gradualmente quali, a titolo di esempio: terra solida, terra battuta, calcestre, sterrati, grigliati in calcestruzzo inerbiti.
Tali superfici concorrono al calcolo della superficie permeabile nella misura del 60% (ad es. 100 mq concorreranno al calcolo della superficie permeabile nella misura di 60 mq).
Alcuni interventi consentono di realizzare un parziale deflusso e penetrazione delle acque meteoriche nelle falde. A titolo di esempio, le pavimentazioni in cotto o altri materiali naturali o artificiali che possono essere messi in posa con spazi vuoti o fughe per il drenaggio delle acque.
Tali pavimentazioni concorrono al calcolo della superficie permeabile nella misura del 30% (ad es. 100 mq concorreranno al calcolo della superficie permeabile nella misura di 30 mq).
La de-impermeabilizzazione è un insieme di operazioni che comportano la rimozione degli strati impermeabilizzati, il dissodamento del terreno sottostante e la rimozione del materiale estraneo, ripristinando le caratteristiche naturali dei suoli. La restituzione di spazi permeabili predispone i suoli ad

essere vegetati, ricreando terreni adatti ad accogliere nuovamente prati, arbusti ed alberi. Tali superfici concorrono al calcolo della superficie permeabile.
Per pavimentazioni naturali della tradizione locale sono da intendersi le pavimentazioni in pietra tradizionalmente utilizzate sul territorio, come ad esempio sampietrini, travertino, lastre in basalto, ecc.

Nature Based Solutions

La Commissione europea definisce le soluzioni basate sulla natura come "soluzioni ispirate e sostenute dalla natura, efficaci sotto il profilo dei costi, che forniscono simultaneamente benefici ambientali, sociali ed economici, contribuendo a rafforzare la resilienza. Tali soluzioni apportano sempre più natura, caratteristiche e processi naturali nelle città, nei paesaggi e nei paesaggi marini, attraverso interventi locali, efficienti sotto il profilo della fornitura di diversi servizi ecosistemici" (European Commission: European Research Executive Agency, *Nature-based solutions – EU-funded NBS research projects tackle the climate and biodiversity crisis*, Publications Office of the European Union, 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2848/8542246)

Impiego della vegetazione e alberature

Nella progettazione degli spazi aperti è necessario garantire la continuità dei corridoi della rete ecologica di Piano Regolatore, nei lotti confinanti con aree parco, ville storiche, boschi, corsi d'acqua, garantendo la presenza o la messa a dimora di una fascia di alberi di medio o alto fusto e specie arbustive di connessione ambientale di larghezza minima di 8 metri.

Nel progetto delle aree libere devono essere utilizzate specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate che abbiano ridotte esigenze idriche, resistenza alle fitopatologie, privilegiando specie con strategie riproduttive prevalentemente entomofile, per l'incremento della biodiversità. Le specie caducifoglie sono indicativamente preferibili in situazioni che richiedono soleggiamento in inverno, mentre le specie sempreverdi sono da preferire in situazioni che necessitino di ombreggiamento quando sia necessario un impianto permanente in tutte le stagioni per questioni paesaggistiche o legate agli aspetti di mitigazione acustica e/o degli inquinanti e contrasto delle isole di calore.

Per la selezione delle piante, per il corretto dimensionamento degli interventi occorre riferirsi alle disposizioni di cui all'art. 17 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato e del Paesaggio Urbano di Roma Capitale (D.A.C. n. 17 del 12 marzo 2021) e all'"elenco delle specie idonee per la città di Roma", inserito nell'allegato n.4 dello stesso Regolamento.

Ai fini del rispetto dell'art. 48 *sexsies* comma 1 lett. f) la superficie di ombreggiamento si calcola sulla proiezione a terra di pergole e altre strutture ombreggianti contenenti anche elementi vegetazionali e alberature presenti e/o di progetto. Per la dimensione delle chiome arboree si deve fare riferimento al Titolo II - Sistema Arboreo artt. 17-20 (tab. 3) del Regolamento Capitolino del verde pubblico e privato e del paesaggio urbano di Roma Capitale, e considerare la dimensione di crescita massima.

Riflettanza solare dei materiali

Al fine di ridurre l'effetto Isola di Calore Urbana, si devono utilizzare materiali naturali della tradizione locale, preferibilmente di colore chiaro, ovvero materiali che garantiscono un valore di indice di riflessione solare minimo (SRI, Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare) di cui ai Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi, approvati con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 Novembre 2025.

L'indice di riflessione solare è il parametro con cui si concorre attraverso la scelta dei materiali a ridurre l'effetto isola di calore urbana, e misura la capacità di un materiale di riflettere l'energia solare incidente. Più il valore è vicino allo 0 meno il materiale ha capacità di riflettere la radiazione solare e quindi la assorbe con conseguenze nei confronti della temperatura percepita in quello spazio urbano. La "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo", dovrà contenere la descrizione delle soluzioni adottate per dimostrare il rispetto dei requisiti minimi previsti attraverso le schede di prodotto dei materiali utilizzati.

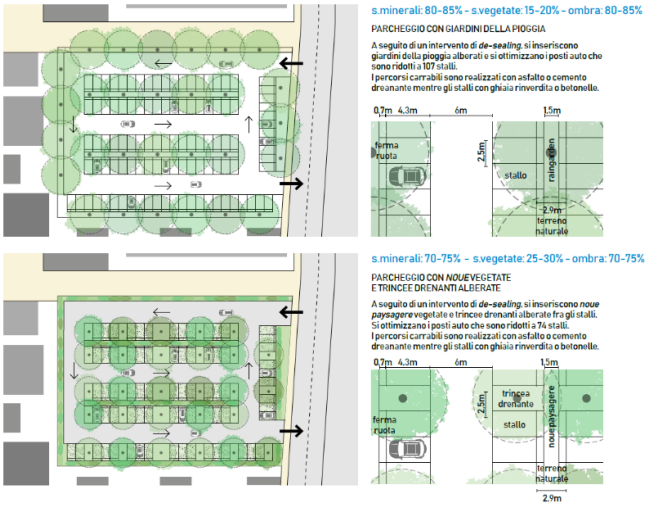
Nelle aree libere non permeabili il valore di SRI (Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare) deve essere maggiore o uguale a 29.

Sulle coperture degli edifici, ad esclusione delle superfici utilizzate per volumi tecnici, pannelli fotovoltaici, collettori solari e altri dispositivi, tetti verdi o ventilati, il valore di SRI (Solar Reflectance Index) deve essere maggiore o uguale a 29 nel caso di coperture a falda, e nel caso di coperture piane essere di colore bianco o con SRI maggiore o uguale a 76.

Spazi destinati a parcheggi, privati o ad uso pubblico, a raso

Per la definizione e classificazione di "carico urbanistico" si rimanda all'art. 3 co. 6 e all'art. 6 co.1 delle NTA del PRG vigente.

Al fine di migliorare le condizioni di comfort e di vivibilità delle aree a parcheggio, per la messa a dimora di alberature ai sensi dell'art. 48 *sexsies* comma 3 let. c) si rimanda alle disposizioni dell'art. 27 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato e del Paesaggio Urbano di Roma Capitale (D.A.C. n. 17 del 12 marzo 2021): occorre privilegiare alberi di 1° e 2° grandezza (12-18 m) con circ. min. del fusto pari a 18-25 cm e h min 4 m., chioma ampia, folta e ombrosa e assenza di frutti voluminosi e pesanti; di scarsa attitudine alle infestazioni da insetti che producono deiezioni zuccherine; caratterizzati da rusticità e solidità dei tessuti meccanici. Tra le specie più adatte all'integrazione con le aree a parcheggio si individuano le seguenti: *Acer pseudoplatanus* (acero montano), *Celtis australis* (Bagolaro), *Fraxinus ornus* (Orniello), *Ginkgo biloba* (Ginko), *Ostrya carpinifolia* (carpino nero), *Popolus nigra var. Italica* (pioppo cipressino), *Popolus tremula* (pioppo tremolo), *Quercus ilex* (Leccio), *Ulmus minor* (Olmo).



Esempio di integrazione di soluzioni NBS nella progettazione dei parcheggi

Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art. 48 sexies)

Realizzazione di Nature Based Solutions (NBS 03, NBS 04, NBS 05, NBS 06, NBS 07) su almeno il 20% della Superficie Libera del lotto
La descrizione delle soluzioni adottate dovrà essere inserita nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo".

Superfice permeabile nella parte libera del lotto superiore all'80%
La descrizione delle soluzioni adottate e il computo riferito alle diverse soluzioni adottate per le superfici dovrà essere inserita nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo".

Tetti verdi intensivi su almeno il 70% della superficie di copertura degli edifici (NBS01)
La descrizione delle soluzioni adottate in riferimento alle due categorie previste (intensivi o estensivi, ai sensi della scheda NBS 01) dovrà essere inserita nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo" e gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le indicazioni della normativa tecnica vigente ed in particolare della norma UNI 11235 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" e delle Linee guida dell'Ispra "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico". Occorre prevedere un substrato di crescita che varia da un minimo di 20 cm per i tetti estensivi a un minimo di 50 cm per tetti intensivi e per questi ultimi la messa a dimora di vegetazione arborea nella misura minima di 1 esemplare ogni 100 mq di superficie, cespugli e piante tappezzanti idonee a esercitare una azione di regolazione del ciclo dell'acqua, del microclima urbano e di assorbimento degli inquinanti atmosferici.

Pareti verdi su almeno il 50% dell'involucro edilizio (NBS02)
La descrizione delle soluzioni adottate ai sensi della scheda NBS 02, e il computo riferito alle diverse soluzioni adottate per le superfici dovrà essere inserita nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo".

Utilizzo di materiali con un indice di riflessione solare (SRI) pari ad almeno 76 nelle aree di pertinenza non permeabili e negli involucri esterni delle pareti verticali
La descrizione delle soluzioni adottate per i materiali dovrà essere inserita nella "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo".

Circolarità, salubrità e impronta di carbonio dei materiali da costruzione (art. 48 septies)

Per il calcolo della quantità di materia proveniente da recupero, riuso, riciclo la "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo", dovrà contenere la descrizione dei materiali utilizzati, i riferimenti e i calcoli relativi al peso e le soluzioni adottate per il raggiungimento dei requisiti.

Ai fini della circolarità, salubrità e riduzione dell'impronta di carbonio i criteri di scelta dei materiali da costruzione devono puntare ai seguenti obiettivi: privilegiare il riuso di materiali di cantiere e l'utilizzo di materiali, tecniche e tecnologie costruttive locali al fine di ridurre i costi ambientali dei trasporti; utilizzare materie prime rinnovabili e riutilizzabili; privilegiare materiali naturali non nocivi o che non siano inquinanti o inquinati da trasformazioni che possano aver alterato le loro caratteristiche e che in ogni fase di utilizzo e trasformazione conservino costantemente le proprie prestazioni; valorizzare materiali o prodotti che siano riciclabili e riutilizzabili nonché di materiali che garantiscano durabilità nel tempo. L'impiego di materiali ecocompatibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

In tutti gli interventi è preferibile l'utilizzo di materiali e finiture naturali, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Rispetto alla scelta della tipologia e natura degli isolanti termici, sono da prediligere materiali rinnovabili a basso contenuto di energia e carbonio incorporato, quali isolanti da fibre legnose, vegetali, animali etc. Sono da considerare anche gli isolanti provenienti da scarti, come gli isolanti in cellulosa o in fibre tessili di scarto, che garantiscono un uso efficiente e circolare delle risorse e riducono ulteriormente il consumo di suolo e risorse per la produzione.

Al fine del riutilizzo dei componenti e dei materiali va considerata prioritariamente l'opportunità di ridurre i rifiuti da materiali da costruzione valorizzando i processi di riutilizzo all'interno dello stesso intervento. In via secondaria, si dovrà cercare di valorizzare i processi di riutilizzo di materiali da recupero, degli elementi smontati, attraverso il conferimento presso centri di stoccaggio/rivendita appositamente attrezzati. Dovrà essere data priorità al recupero di componenti in pietra, evitando l'utilizzo di elementi in pietra vergine a vantaggio di esclusivi elementi provenienti da decostruzione.

I materiali inerti, derivanti dalle attività di demolizione e ricostruzione nonché dalle attività di scavo del lotto di pertinenza del manufatto edilizio (sabbia, ghiaia, argilla espansa, vermiculite e perlite, conglomerati cementizi, calcinacci, macerie, conglomerati bituminosi, cemento, mattoni, mattonelle, ceramiche, intonaci, residui di lavorazioni non pericolose), se rispettano i criteri contenuti all'interno del "Regolamento recante disciplina della cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione e di altri rifiuti inerti di origine minerale, ai sensi dell'articolo 184-ter, comma 2, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152″ contenuto nel decreto 27 settembre 2022 n. 152, emanato dal Ministero della Transizione Ecologica e pubblicato in Gazzetta Ufficiale (n. 246 del 20 ottobre 2022), possono essere catalogati come "aggregati di recupero di varia granulometria con prestazioni analoghe a quelli provenienti da cave".

Tale aggregato potrà essere reimpiegato per i seguenti fini:

- la realizzazione del corpo dei rilevati di opere in terra dell'ingegneria civile;
- la realizzazione di sottofondi stradali, e di piazzali civili;
- la realizzazione di strati di fondazione delle infrastrutture di trasporto e di piazzali civili;
- la realizzazione di recuperi ambientali, riempimenti e colmate;
- la realizzazione di strati accessori aventi, a titolo esemplificativo, funzione anticapillare, antigelo, drenante;

- il confezionamento, in loco, di calcestruzzi e miscele legate con leganti idraulici (quali, a titolo esemplificativo, misti cementati, miscele betonabili);
- la realizzazione di massetti per spazi aperti e basamenti di possibili soluzioni tecnologiche ambientali impiegate (rain gardens, bios wales).

Materiali non tossici

Al fine di garantire adeguate condizioni di igiene, salubrità e benessere ambientale, nelle opere di costruzione si raccomanda l'uso di materiali non tossici, certificati secondo le norme vigenti, che garantiscano il rispetto dei valori soglia stabiliti per legge per le emissioni pericolose di composti organici volatili (COV), particolato, microplastiche o radiazioni per tutto il loro ciclo di vita.

Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art. 48 septies)

Realizzazione di interventi che rispettino le specifiche tecniche per i prodotti da costruzione previsti dai Criteri ambientali minimi (CAM) del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.
La "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo" deve contenere la descrizione delle soluzioni che portano al rispetto delle specifiche tecniche per i prodotti da costruzione previsti dai Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi,approvati con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 Novembre 2025. al punto 2.4.

Redazione del piano per la decostruzione e demolizione selettiva a fine vita ai sensi dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.
La "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo" deve contenere il piano per il Disassemblaggio o demolizione selettiva a fine vita delle strutture edilizie, redatto ai sensi di quanto previsto dai Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi, approvati con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 Novembre 2025, al punto 2.3.17.

Utilizzo di sistemi costruttivi in legno o a base legno
La "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo" deve contenere la descrizione delle soluzioni che portano nel caso di utilizzo di sistemi costruttivi in legno o a base legno al rispetto dei criteri previsti per l'utilizzo di sistemi costruttivi in legno o a base di legno previsti dai Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi, approvati con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 Novembre 2025, al punto 2.4.6.

Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani in complessi plurifamiliari (art. 48 *octies*)

Lo spazio, opportunamente individuato negli elaborati grafici, deve essere destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, collocarsi in prossimità dell'accesso da strada pubblica, risultare facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta e dai mezzi di raccolta e di lavaggio, essere pavimentato con superficie priva di discontinuità e del tipo antisdrucciolo di adeguata pendenza, essere dotato di allacciamento ad una presa d'acqua e scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere.

L'ubicazione e il dimensionamento devono essere opportunamente valutati in relazione al numero delle utenze previste e realizzati in maniera tale da nascondere alla vista, per quanto possibile, i contenitori. Nel caso di tettoie di copertura si devono lasciare aperture sui lati per garantire i ricambi d'aria. Pavimenti e paratie schermanti devono essere di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile.

Parcheggi per la mobilità sostenibile (art. 48 *novies*)

Gli spazi per il parcheggio delle biciclette devono prevedere rastrelliere fissate al suolo tali da consentire di assicurare agevolmente telaio e ruota della bicicletta mediante l'uso di un normale dispositivo antifurto. Devono essere facilmente raggiungibili dall'ingresso principale, avere forma regolare e inserirsi coerentemente nel contesto architettonico e ambientale.

Incentivi per interventi di Miglioramento Bioenergetico (art. 48 *decies*)

L'entità dell'incentivo è calcolata con le seguenti formule:

per $\Sigma p \geq 100 \rightarrow I = Imax$

per $\Sigma p < 100 \rightarrow I = Imax \times \Sigma p / 100$

Dove: I = entità dell'incentivo ammesso; Σp = somma dei punti relativi agli interventi previsti nella successiva tabella; Imax = valore massimo dell'incentivo previsto dall'art. 48 *decies*, ovvero: 5% di aumento della SUL oppure % definita nella Deliberazione di aggiornamento del contributo di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Indicazioni per l'accesso agli incentivi (art.48 decies)

Certificazione degli interventi con protocolli nazionali o internazionali riconosciuti

La "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo" deve contenere la descrizione del protocollo di certificazione scelto riconosciuto a livello nazionale o internazionale e l'esito della procedura. Come riferimento per i protocolli si rimanda ai Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi, approvati con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 Novembre 2025, al punto 1.3.5.

Gli interventi che accedono agli incentivi sono tenuti all'installazione di idonei sistemi di contabilizzazione per il monitoraggio annuale dei consumi elettrici e idrici complessivi dell'intervento ai fini della verifica da parte dell'amministrazione dell'efficacia dei provvedimenti introdotti. Il monitoraggio è riferito all'intero complesso, deve essere realizzato con cadenza annuale per un periodo di almeno cinque anni dalla data di ottenimento dell'agibilità. È compito degli uffici di Roma Capitale di predisporre una scheda semplificata per la raccolta e l'invio dei dati.

Tabella di riferimento per l'accesso agli incentivi di Miglioramento Bioenergetico – MBE		
Articoli	Requisiti minimi	Punti
Art. 48 *quater* Prestazioni in materia di climatizzazione invernale ed estiva, impiantistica e fonti rinnovabili di energia	Edificio a energia positiva	50
	o in alternativa	
	Sistema di climatizzazione invernale ed estiva con impianti geotermici integrati con pompe di calore e impianti fotovoltaici in edifici con sistemi di raffreddamento/riscaldamento a bassa temperatura e sistemi di ventilazione meccanica controllata	30
	o in alternativa	
	Sistema di climatizzazione invernale con impianti geotermici integrati con pompe di calore e impianti fotovoltaici	15
	Ventilazione meccanica controllata nei casi in cui non sia obbligatoria	10
Art. 48 *quinques* Riduzione dei consumi idrici, riutilizzazione delle acque meteoriche e grigie e sistemi di accumulo	Realizzazione di impianti di fitodepurazione per il trattamento delle acque nere e grigie per il riuso	20
	o in alternativa	
	Realizzazione di reti e impianti di trattamento e accumulo delle acque grigie per il riuso	20
	Realizzazione di sistemi integrati di accumulo, riutilizzo, dispersione e laminazione delle acque	30
	Realizzazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche di una dimensione pari ad almeno il doppio del requisito minimo previsto	10
	Realizzazione di sistemi di drenaggio classificati come Nature Based Solutions: NBS 03, NBS 04, NBS 05, NBS 06, NBS 07 in grado di ridurre almeno del 50% la portata di acqua immessa in rete	20
Art. 48 *sexies*	Realizzazione di Nature Based Solutions (NBS 03, NBS 06, NBS 07), su almeno il 20% della superficie libera del lotto	20
	Superfice permeabile nella parte libera del lotto superiore all'80%	10

Permeabilità dei suoli e riduzione dell'effetto Isola di calore urbana	Tetti verdi intensivi su almeno il 70% della superficie di copertura degli edifici (NBS01) *o in alternativa* Tetti verdi estensivi su almeno il 70% della superficie di copertura degli edifici (NBS01)	20 10
	Pareti verdi su almeno il 50% dell'involucro edilizio (NBS02)	10
	Utilizzo di materiali con un indice di riflessione solare (SRI) pari ad almeno 76 nelle aree di pertinenza non permeabili e negli involucri esterni delle pareti verticali	10
Art. 48 *septies* Circolarità e impronta di carbonio dei materiali da costruzione	Realizzazione di interventi che rispettino le specifiche tecniche per i prodotti da costruzione previsti dai Criteri ambientali minimi (CAM) del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.	10
	Redazione del piano per la decostruzione e demolizione selettiva a fine vita ai sensi dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.	10
	Utilizzo di sistemi costruttivi in legno o a base legno ai sensi dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.	10
Art. 48 *decies* Incentivi per interventi di Miglioramento Bioenergetico	Certificazione degli interventi con protocolli nazionali o internazionali riconosciuti	10

Le immagini, utilizzate all'interno delle presenti Linee Guida a scopo esemplificativo, sono tratte da: Sos4Life "Liberare il suolo. Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana" - vers. 28-05-2020.

ROMA

Dipartimento Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia Privata

Rif.to:

Allegati:

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Relazione tecnica di accompagnamento alla Proposta di Deliberazione dell'Assemblea Capitolina avente ad oggetto "Modifica del Regolamento generale edilizio del Comune di Roma - approvato con deliberazione 18.8.1934 n. 5261 e s.m.i. - in adesione agli obiettivi di Mitigazione e Adattamento ai Cambiamenti Climatici di Roma Capitale. Approvazione ai sensi della L.R. 19/2022, art.9, co. 64, let. e)."

La presente relazione accompagna la proposta di introduzione del Titolo III bis nel Regolamento Edilizio di Roma Capitale e ne illustra la struttura e i contenuti.
Al fine di una più rapida lettura e di una immediata comprensione dell'impianto regolamentare, la tabella seguente riporta, nella colonna di sinistra, il testo degli articoli che compongono il nuovo Titolo, dedicato ai requisiti prestazionali degli interventi edilizi in materia di sostenibilità ambientale, efficienza delle risorse, mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, nonché al miglioramento del comfort abitativo e della qualità dell'ambiente urbano. Gli articoli – dal *48 bis* al *48 duodecies* – disciplinano l'ambito di applicazione del Titolo, i requisiti tecnici minimi relativi alle prestazioni energetiche e idriche, alla gestione delle acque meteoriche e alla permeabilità dei suoli, ai materiali da costruzione a ridotto impatto ambientale, alle dotazioni per la mobilità sostenibile, nonché i criteri e le modalità di accesso agli incentivi per gli interventi di Miglioramento Bioenergetico. Sono inoltre definite le procedure di verifica, controllo e agibilità a supporto dell'attuazione delle prescrizioni.
La colonna di destra illustra, per ciascun articolo, le motivazioni tecniche e regolamentari, i riferimenti normativi e gli elementi metodologici che hanno guidato la formulazione delle disposizioni proposte.

Testo proposto	Riferimenti normativi e note
TITOLO III BIS - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA MITIGAZIONE E ALL'ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI	La presente proposta di modifica del "Regolamento generale edilizio del Comune di Roma" è finalizzata alla messa in coerenza di quanto disposto dall'attuale Regolamento con i nuovi obiettivi di Roma Capitale per l'Energia sostenibile e il Clima. L'apparato regolamentare risalente

Roma Capitale
Segreteria Direzione
Viale della Civiltà del Lavoro 10, 00144 - Roma
Telefono +39 06.6710.4069/9763
PEC: protocollo.attuazioneurbanistica@pec.comune.roma.it

CLIMATICI, ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E AL COMFORT ABITATIVO	al 1934 era già stato integrato in tal senso dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 20 febbraio 2006 "Variazioni ed integrazioni al vigente testo del Regolamento Edilizio comunale. Norme per il risparmio energetico, l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia e risparmio delle risorse idriche. Un altro aggiornamento era stato tentato nel 2011 con la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 7 del 14 febbraio 2011 "Variazioni ed integrazioni del Regolamento Edilizio comunale. Norme per il risparmio energetico, l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia e risparmio delle risorse idriche" che non ha tuttavia completato il suo iter di approvazione. Stante la necessità di un aggiornamento riguardante i temi dell'Energia sostenibile, risparmio energetico, risparmio delle risorse idriche, resilienza del territorio ai cambiamenti climatici, e vista l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), prevista dall'Intesa raggiunta il 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI (G.U. n. 268 del 16/11/16), si è scelto di mettere in coerenza i contenuti di tale aggiornamento con il RET, dedicando al tema un capitolo separato, così come indicato dall'Intesa. La scelta di posizionarlo dopo il Titolo III è stata presa in coerenza con quanto già fatto nella Delibera 48/2006, che ha inserito gli articoli a seguito dell'art.48 del Regolamento Edilizio. Il Titolo è stato introdotto in coerenza con il RET e contiene le disposizioni che nel RET sono organizzate nel più generale Titolo III – *Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali*, Capo I *Disciplina dell'oggetto edilizio*. I contenuti sono in particolare quelli dei seguenti 2 punti del RET che si citano: *2. <u>requisiti prestazionali</u> degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o climalteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;* *4. <u>incentivi</u> (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici (anche con riferimento all'impiego di materiali riciclati per gli interventi edilizi privati), della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;* La numerazione del titolo tiene conto della struttura attuale del regolamento edilizio di Roma Capitale in vigore. La rubrica è stata aggiornata rispetto al testo del RET risalente al 2017, ampliando il campo alle disposizioni per la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, all'epoca non considerati.
Art. 48 bis - Disposizioni generali e ambito di applicazione	
1. Il presente Titolo III bis stabilisce misure per la promozione	L'introduzione del Titolo III bis è in coerenza con quanto previsto dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale

della sostenibilità ambientale in edilizia, la mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, la riduzione degli impatti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni e il miglioramento del comfort degli spazi interni e esterni agli edifici, in attuazione e a integrazione di analoghe misure previste da norme comunitarie, statali e regionali.	(PRG) di Roma Capitale, approvato con la Deliberazione C.C. n. 18 del 12.02.2008, e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, che ha introdotto le Categorie di intervento ambientale, individuando, al comma 7, la categoria di Miglioramento Bio-Energetico (MBE) definendolo come "l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica e di protezione o risanamento acustico degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico". La previsione di un incentivo volumetrico per gli interventi di efficientamento è stata prevista anche dal comma 1 dell'art. 12 del Dlgs 28/2011 "*nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali*". Le seguenti prescrizioni sono rivolte in particolare agli interventi privati in quanto per le opere pubbliche devono intendersi assolte attraverso l'adozione obbligatoria dei più stringenti criteri ambientali minimi (CAM) stabilita dall'art. 57 del Dlgs 36/2023. Negli edifici pubblici i riferimenti obbligatori per le prestazioni ambientali sono i *Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi*, approvati con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 Novembre 2025.
2. Gli articoli da 48 ter – 48 novies definiscono i requisiti minimi obbligatori da rispettare negli interventi edilizi di cui al successivo comma 4. L'articolo 48 decies definisce i requisiti minimi per la determinazione degli incentivi per gli interventi di Miglioramento Bioenergetico così come previsto dall'art.10 comma 9 delle NTA del PRG vigente.	Lo schema di Regolamento Edilizio Tipo approvato in Conferenza unificata il 16 ottobre 2016 prevede che: - "*La seconda parte dei Regolamenti Edilizi, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella prima parte del regolamento edilizio*" (punto 7) - "*I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime*" (punto 8). - "*I Comuni, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, osservano i seguenti principi generali:* *c) Incrementare la sostenibilità ambientale ed energetica*" (punto 9).

ROMA

	In adesione a quanto espresso dal RET, i requisiti tecnici minimi da rispettare negli interventi edilizi riferiti a adattamento, mitigazione, sostenibilità ambientale ad energetica sono descritti negli articoli dal 48 ter al 48 novies, mentre i requisiti per l'accesso agli incentivi sono trattati dall'art. 48 decies. Gli incentivi sono disciplinati in attuazione di una precisa disposizione contenuta nelle NTA del piano regolatore generale che, all'art.10 comma 9 stabilisce che: *"Il Comune promuove la realizzazione di interventi di categoria MBE mediante incentivi di carattere urbanistico, fiscale, finanziario, anche a integrazione di misure analoghe previste da norme regionali, statali e comunitarie. Quali incentivi di carattere urbanistico, può essere concesso un incremento, anche non in situ, fino al 5% della SUL ordinariamente ammessa. Con successivo provvedimento, il Comune determina: lo standard minimo prestazionale - non inferiore ai requisiti e parametri imposti da disposizioni legislative o regolamentari - relativo all'insieme degli interventi specifici presenti nella categoria MBE, nonché i relativi scostamenti che determinano l'entità dell'aumento della stessa SUL. Nella determinazione dell'aumento, il Comune tiene conto dell'onerosità degli interventi di categoria MBE e della compresenza di incentivi di carattere fiscale o finanziario. Lo stesso o altro provvedimento può selezionare gli ambiti, non esclusi quelli a pianificazione particolareggiata definita di cui all'art. 62, cui applicare, anche in modo differenziato, gli incentivi della presente norma."*
3. Sono parte integrante del presente Titolo III bis le Linee Guida (allegato 1), che costituiscono il riferimento per le definizioni tecniche e normative, la determinazione delle prestazioni e gli indirizzi per la progettazione. Gli aggiornamenti e le modifiche delle Linee Guida esclusivamente in caso di recepimento di normative sovraordinate o di innovazioni tecniche sono approvati con Deliberazione di Giunta Capitolina.	In ragione di un quadro normativo sui temi della sostenibilità in continuo aggiornamento e di uno sviluppo tecnologico in rapida evoluzione si ritiene necessario che l'allegato tecnico delle Linee Guida possa essere aggiornato con Deliberazione della Giunta Capitolina, con maggiore rapidità rispetto al testo del regolamento, nel caso di recepimento di normative sovraordinate o innovazioni tecniche.
4. Le disposizioni previste agli articoli dal 48 quater al 48 duodecies si applicano agli interventi di:	Per interventi edilizi si intendono quelli disciplinati dall'art. 3 del DPR 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Il campo di applicazione della presente norma è rivolto alle tipologie di intervento con maggiore incidenza sul territorio. Si tratta di interventi da attuarsi in modalità diretta con permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, o in alcuni casi con SCIA, nei casi e nei limiti in cui tali interventi sono ammessi e compatibili con la disciplina urbanistica vigente. In particolare:
a) ristrutturazione urbanistica;	art. 3, comma 1, lett. f)

	Si tratta degli interventi con maggiore incidenza sul territorio che trovano un'applicazione estremamente limitata a Roma anche perché, sulla base delle norme del PRG, sono generalmente subordinati a pianificazione attuativa. Si tratta tuttavia di una tipologia di intervento prevista sia nel DPR 380/2001 sia nelle NTA del piano regolatore generale e assentibile con pianificazione attuativa. Sono disciplinati insieme a quelli di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia così come avviene analogamente sia nell'art. 10 del DPR 380/2001 in relazione ai titoli edilizi sia negli artt. 4 e 5 della LR 6/2008 per quanto attiene alle prestazioni e ai requisiti in materia di bioedilizia, risparmio idrico e uso delle fonti rinnovabili. In ragione dell'incidenza degli incentivi previsti dall'art. 48 decies sulla pianificazione urbanistica, il Dipartimento Programmazione Urbanistica prevederà che, nell' attività pianificatoria connessa alla formazione di nuovi strumenti urbanistici, sia garantita una previsione adeguata di standard, che tenga conto della possibile applicabilità del medesimo incentivo MBE di cui all'art. 10 comma 9 delle NTA, ai fini di garantire la sostenibilità dello strumento urbanistico in formazione.
b) nuova costruzione;	art. 3, comma 1, lett. e) Si tratta degli interventi attuati in forma diretta con diffusa applicazione in termini di numero e di consistenza e che incidono maggiormente sull'uso di suolo non edificato.
c) ristrutturazione edilizia limitatamente a:	art. 3, comma 1, lett. d) Si tratta di interventi attuati in forma diretta che stanno trovando sempre più larga applicazione a seguito della sempre maggiore diffusione di politiche di riqualificazione del patrimonio edilizio e di rigenerazione urbana. La ristrutturazione edilizia e declinata con le seguenti specificazioni
c1. interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o il ripristino di edifici crollati o demoliti;	Ovvero i casi di ristrutturazione edilizia che ai sensi del DPR 380/2001 comportano la sostituzione dell'edificio preesistente e la realizzazione di uno nuovo.
c2. interventi riguardanti l'intero edificio ove siano previsti incrementi superiori al 15% della volumetria o della superficie utile lorda dell'edificio preesistente.	In questo caso si è delimitato il campo ai soli interventi più consistenti, che giustifichino opere che per loro natura devono necessariamente riguardare l'intero edificio.
5. Per gli interventi relativi a immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte II e parte III del Dlgs 42/2004 o censiti nella Carta per la Qualità del Piano Regolatore Generale, le prescrizioni del presente Titolo possono essere derogate nel caso in cui, previo parere dell'autorità competente al	La deroga è automatica a fronte di un parere di diniego espresso dall'autorità tutrice del vincolo. Norma mutuata dall'art. 3, comma 3-bis.1, del Dlgs 19 agosto 2005, n. 192 citata anche nelle *Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale* allegate al Decreto del Segretario Generale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 14 aprile 2015

rilascio dell'autorizzazione, il rispetto di dette prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.	
6. Le disposizioni contenute all'art. 48 decies danno titolo ad ottenere gli incentivi sulla base della Tabella degli Incentivi contenuta nelle Linee Guida (Allegato 1), fermo restando il rispetto dei requisiti minimi stabiliti dagli artt. 48 quater al 48 nonies. Tali disposizioni si applicano anche a interventi su un intero edificio diversi da quelli definiti al precedente comma 4 su richiesta del proponente.	Come detto in precedenza, si tratta degli incentivi previsti dall'art. 10 comma 9 delle NTA del piano regolatore generale. Con tale norma si è inteso estendere, su base volontaria, l'applicazione delle norme del presente titolo anche ad interventi di minore incidenza purché aventi ad oggetto un intero edificio, quali ad esempio la ristrutturazione edilizia con aumento inferiore al 15% della SUL preesistente, nel caso si vogliano adottare comunque soluzioni tecniche e progettuali analoghe ai casi prescritti al precedente comma 4.
7. Per l'ottenimento o la formazione del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento, la documentazione progettuale deve essere corredata da una Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo redatta da tecnico abilitato che asseveri la conformità dell'intervento proposto a quanto prescritto dagli artt. 48 quater al 48 nonies, in coerenza con le Linee Guida (Allegato 1).	La "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo" è una relazione asseverata introdotta dal nuovo Titolo III bis che dovrà essere compilata e allegata all'istanza o al deposito di titolo abilitativo. Lo schema di Relazione sarà redatto a cura del Dipartimento Attuazione Urbanistica, inserito nella modulistica dello sportello unico edilizia telematico SUET e pubblicato con Determinazione Dirigenziale sul sito web. Il presente provvedimento sarà efficace dalla data della pubblicazione della DD e relativo allegato. L'allegato 1 del Regolamento contiene le Linee Guida, utili all'applicazione di quanto disposto dal Regolamento.
8. Le prescrizioni del presente Titolo possono essere derogate nel caso di impedimenti oggettivi, che devono essere adeguatamente motivati e documentati nella relazione di cui al comma 7.	Gli impedimenti devono essere asseverati dal tecnico. Le verifiche sono effettuate dal responsabile del procedimento, all'atto del rilascio del permesso di costruire o con le modalità di controllo della SCIA.
Art. 48 ter - Risparmio energetico e casi di esclusione dalla "Superficie Utile Lorda" (SUL) e dal volume imponibile	
1. Al fine di favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energie, dal calcolo della Superficie Utile Lorda (SUL) sono escluse le superfici di cui all'art.4, comma 1, delle Norme Tecniche di	L'articolo modifica e aggiorna quanto già previsto dal vigente art. 48/ter di cui alla DAC 48/2006 e si coordina con le NTA del PRG e con la LR 6/2008 modificata con LR 12/2025.

ROMA

Attuazione del Piano Regolatore Generale, con le seguenti specificazioni e limitazioni:	
a) *il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente i 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 35 centimetri;*	Modifica del vigente art. 48/ter "Risparmio energetico e definizione del volume imponibile" che recita: "*Al fine di favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energie, dal calcolo del cosiddetto "volume imponibile", così come definitivo dalle N.T.A. del vigente P.R.G. sono esclusi: – la quota parte dello spessore dei muri esterni di tamponamento superiore ai 30 cm. e fino ad un massimo di 50 cm.*". Ad oggi vale il combinato disposto con l'art. 12, comma 1, lett. a) della LR 6/2008 che recita: *"Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, i comuni prevedono, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, lo scomputo: a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 35 centimetri".* La modifica, dunque, riguarda una semplice messa in coerenza del Regolamento comunale con la legge regionale. In particolare, con le modifiche introdotte con LR 12/2025 che ha portato lo spessore massimo scomputabile da 20 e 35 centimetri. Si rappresenta che i 35 cm indicati dalla legge regionale devono quindi considerarsi in aggiunta ai 30 cm della muratura. Tale modifica introdotta dalla LR 12/2025 si basa inoltre su ragioni tecniche che considerano le effettive dimensioni degli spessori degli attuali apparati murari coibentati, dei materiali utilizzabili e delle tecnologie utilizzate.
b) *Gli spazi o i locali tecnici strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico, destinati ad accogliere gli impianti, i serbatoi e le masse di accumulo dell'acqua calda sanitaria, dei sistemi di riscaldamento e raffrescamento e del calore prodotto dai collettori solari, i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico e i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico, delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli, di connessione alla rete (quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete). Tali locali o spazi possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di*	Specificazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 1, lett. h) delle NTA che specifica che: *Tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto.*

sicurezza, non diversamente risolvibili. Devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:	
- *essere aperti su almeno un lato, non comunicanti tramite scale o passaggi interni con locali abitabili e climatizzati adiacenti, soprastanti o sottostanti;*	Rispetto a quanto previsto dal vigente articolo 48/ter e in base a quanto disposto dall'art. 4, comma 1, lett. h) delle NTA, sono stati aggiunti specifici requisiti tecnici che definiscono con maggiore precisione gli ambienti indicati come "locali tecnici" da escludere dalla SUL al fine di offrire un supporto agli uffici nelle attività istruttorie di revisione e controllo della conformità dei progetti edilizi al Regolamento e alle NTA
- *avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare;*	idem
- *avere una superficie complessiva massima non superiore al 5% della superficie utile dell'unità edilizia a cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare una superficie di 6 metri quadrati nel caso di spazi o locali a servizio di una singola unità immobiliare;*	idem
- *in caso di spazi o locali a servizio di edifici con più di n.1 unità abitativa, essere di natura collettiva, non frazionabile.*	Idem
c) *Le serre solari e i dispositivi bioclimatici passivi funzionali al risparmio energetico e al guadagno termico integrate nell'organismo edilizio (classificati e descritti nelle Linee Guida), nel limite massimo complessivo del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare a cui sono collegati e nel rispetto delle seguenti condizioni:*	Disposizione che specifica quanto disposto dall'art. 12, comma 1, lett. c) (serre solari) e d) (altri volumi per la captazione diretta dell'energia solare) della LR 6/2008 nonché dall'art. 4, comma 1, lett. h) delle NTA (spazi strettamente funzionali al risparmio energetico)
- *non devono determinare nuovi locali riscaldati né abitabili o comunque idonei a consentire la presenza continuativa di persone e siano privi di qualsiasi tipologia di impianti;*	in base a quanto disposto dall'art. 4, comma 1, lett. h) delle NTA, sono stati aggiunti specifici requisiti tecnici che definiscono con maggiore precisione gli ambienti indicati come "locali tecnici" da escludere dalla SUL al fine di offrire un supporto agli uffici nelle attività istruttorie di revisione e controllo della conformità dei progetti edilizi al Regolamento e alle NTA
- *le serre solari devono essere costruite in aderenza all'unità dell'immobile a cui sono collegate, devono avere una profondità non superiore a 1,5 metri, devono essere realizzate*	La profondità delle serre è stata limitata a 1,5 sia per motivi di efficienza legati alle particolari condizioni climatiche di Roma, sia per esigenze igienico-sanitari al fine di rispondere al parere espresso in materia dalla ASL Roma2 con prot. 108455 del 22 settembre 2016.

in vetro o materiale equivalente idoneo alla captazione dell'irraggiamento solare su almeno tre lati, ivi incluse le pareti laterali e la superficie di copertura.	
2. Ai fini di cui al comma 1, non concorrono al volume imponibile e al calcolo del contributo di costruzione:	Modifica del vigente art. 48/ter secondo quanto disposto dall'art. 12, comma 1, lett. b) e comma 3 della LR 6/2008
a) il maggior spessore dei solai intermedi a contatto con ambienti riscaldati, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;	L'interpretazione di tale norma è da intendersi fino ad un massimo di 45 cm, analogamente a quanto espresso per lo spessore delle murature al precedente comma 1.
b) il maggior spessore dei solai intermedi a contatto con ambienti non riscaldati e dei solai a contatto con l'esterno, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri;	L'interpretazione di tale norma è da intendersi fino ad un massimo di 60 cm, analogamente a quanto espresso per lo spessore delle murature al precedente comma 1.
c) il maggior spessore del solaio della copertura a verde, così come definito dall'art. 2. comma 5, del DPR 59/2009, per la parte eccedente 30 centimetri.	Modifica per messa in coerenza con le nuove tecniche costruttive che rispondono all'esigenza di ridurre l'effetto isola di calore urbano e di controllo del deflusso delle acque piovane. Per la definizione di copertura verde la norma rimanda al DPR 59/2009.
Art. 48 quater - Prestazioni in materia di climatizzazione invernale ed estiva, impiantistica e fonti rinnovabili di energia	
1. Tutti gli interventi di cui al presente Titolo III bis devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di climatizzazione invernale ed estiva, impiantistica.	I requisiti minimi prestazionali in materia di climatizzazione invernale, estiva ed impiantistica sono normati dal Decreto Legislativo 192/2005 (e s.m.i.), dal D.Lgs. 48/2020, dal Nuovo Decreto Requisiti Minimi (DM 28/10/2025), in attuazione di diverse direttive europee (UE 2024/1275, 2023/2413, 2018/2001, la 2018/844, la 2012/27, la 2010/31, la 2002/91). La riqualificazione energetica degli edifici è un obiettivo prioritario del PAESC di Roma Capitale approvato il 14 novembre 2023 e del Climate City Contract, che ha ricevuto il Label della Commissione europea il 15 ottobre 2025, come previsto dalla Mission "Carbon-neutral and smart cities", in quanto a Roma circa il 60 per cento delle emissioni proviene dagli edifici.
2. Al fine di un uso razionale dell'energia elettrica per il servizio di illuminazione è obbligatorio installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza nelle aree non utilizzate in modo	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche in assenza di riferimenti normativi specifici, coerente con le politiche di efficienza energetica degli edifici di cui alle direttive UE 2024/1275 e 2023/2413 che promuovono l'uso di sistemi di automazione e gestione tecnica degli edifici (BMS - Building Management Systems) per controllare e ridurre i consumi energetici, inclusi quelli dell'illuminazione (DM 236/1989).

continuativo negli edifici ad uso pubblico o destinati a funzioni direzionali, nelle parti comuni degli edifici residenziali, ad esclusione degli apparecchi per l'illuminazione di sicurezza.	L'intervento riguarda l'illuminazione efficiente delle parti comuni degli edifici residenziali e le aree non utilizzate in modo continuativo negli edifici ad uso pubblico. La proposta è in linea con i regolamenti edilizi di altre città quali Milano, Bologna, Brescia, Bari.
3. Nel caso di interventi che prevedano la sostituzione dei generatori termici e dei sistemi di distribuzione è fatto divieto di installazione di impianti da fonti fossili, fatti salvi impedimenti di natura tecnica che devono essere motivati e documentati da tecnico abilitato.	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, con l'obiettivo di promuovere l'installazione di impianti da fonti rinnovabili, coerente con le politiche di decarbonizzazione di cui alle direttive UE 2024/1275 e 2023/2413, e in coerenza con quanto previsto dal Climate City Contract di Roma Capitale, che riguarda una casistica limitata di interventi di sostituzione al contempo dei generatori termici e dei sistemi di distribuzione.
4. Al fine di favorire la diffusione e integrazione negli edifici di pannelli solari termici e fotovoltaici, tutti gli interventi devono soddisfare i criteri previsti dalle Linee Guida (Allegato 1) nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili.	Il riferimento per gli obblighi di integrazione di fonti rinnovabili (FER) nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni rilevanti sono il Decreto Legislativo 5/2026 e, prima, il Dlgs 199/2021, in attuazione delle Direttive 2023/2413 e prima della Direttiva 2018/2001.
5. Nelle unità immobiliari mono-affaccio è fatto obbligo di prevedere un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recuperatore di calore, ovvero, limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 48 bis, comma 4, lett. c2., di perseguire l'obiettivo con un Rapporto Aereo Illuminante (R.A.I.) superiore al 20% del minimo di legge o con l'utilizzo di sistemi di ventilazione meccanica controllata di tipo puntuale.	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha l'obiettivo di garantire la salubrità dell'aria nelle unità immobiliari mono-affaccio e il contenimento dei consumi energetici attraverso l'adozione di apparati ormai largamente diffusi nella pratica edilizia.
Art. 48 quinquies - Riduzione dei consumi idrici, riutilizzazione delle acque meteoriche e drenaggio urbano	
1. Al fine di garantire una efficiente gestione del ciclo delle acque, la riduzione dei consumi idro-potabili e l'ottimale funzionamento del sistema delle	I riferimenti in materia di riduzione dei consumi idrici, riuso e drenaggio urbano sono contenuti nel Decreto Legislativo 152/2006 e successivi aggiornamenti (Testo Unico Ambientale), nel Decreto 25 novembre 2025 del MASE di approvazione dei CAM Edilizia.

acque reflue, è obbligatorio:	L'Unione europea ha normato in materia con la Direttiva Quadro Acque (2000/60/CE), con la 2024/3019 e la precedente 91/271. La riduzione dei consumi idrici e il recupero delle acque è previsto anche nella LR 6/2008, art. 4, comma 2. La riduzione delle perdite, il recupero e riuso delle risorse idriche sono un obiettivo prioritario della Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025.
a) installare rubinetteria e apparecchiature finalizzate alla riduzione dei consumi idrici, quali cassette d'acqua per wc con scarichi differenziati, erogatori con miscelatori aria-acqua, miscelatori a leva monodirezionali; installare nei locali igienici ad uso pubblico rubinetti con interruzione automatica dell'erogazione con sistemi temporizzati, meccanici o a fotocellula;	Si tratta di un intervento che specifica e integra quanto previsto dal vigente art. 48/quater e dall'art. 4, comma 2, lett. b) e c) della LR 6/2008 con la specifica di alcuni apparati tecnici che si sono diffusi sul mercato nel corso degli anni.
b) installare contatori volumetrici individuali di acqua potabile negli edifici composti da più unità immobiliari, in modo da garantire la ripartizione fra ogni singola unità dei consumi reali effettuati dalle diverse utenze;	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha come obiettivo il contenimento dei consumi idrici e la corretta ripartizione della spesa fra le differenze utenze, condivisa con il soggetto gestore del servizio idrico integrato. La disposizione normativa è mutuata da quella prevista dal Dlgs 73/2020 relativa agli impianti di riscaldamento centralizzati per i quali è obbligatoria l'istallazione dei contabilizzatori di calore per favorire un uso responsabile delle risorse (sul principio generale di *paghi per quello che consumi*) La proposta è in linea con i regolamenti edilizi di altre città quali Milano, Bologna, Brescia, Bari.
c) per gli impianti di tipo idrico potabile ad uso comune, eliminare, qualora presente, il sistema di caricamento tramite cassoni posti sulla sommità degli edifici, predisponendo allacciamenti alla rete pubblica al limite tra proprietà pubblica e privata con alimentazione diretta dal basso;	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha obiettivi igenico-sanitari e di efficiente gestione idrica, condivisa con il soggetto gestore del servizio idrico integrato.
d) realizzare reti di smaltimento separate delle acque nere e meteoriche fino al limite di proprietà e prima del conferimento ai sistemi di smaltimento, secondo le indicazioni del gestore del Servizio Idrico Integrato;	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha l'obiettivo di garantire un'efficiente gestione delle reti idriche. Tale disposizione risponde anche a quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lazio (PTAR) che impone la progressiva separazione delle reti per ridurre l'impatto ambientale e ottimizzare il funzionamento dei depuratori. Tale indicazione è inoltre contenuta nel regolamento del soggetto gestore del servizio idrico integrato.
e) garantire la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e il riutilizzo	Si tratta di un intervento che specifica e integra quanto previsto dal vigente art. 48/quater. La norma inserisce e aggiorna nel regolamento edilizio una disposizione contenuta nell'Ordine di Servizio 36/2014 della

ROMA

delle stesse per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e per eventuali altri usi compatibili; le vasche di raccolta delle acque meteoriche devono essere realizzate all'interno del lotto edificabile e dimensionate secondo quanto stabilito nelle Linee Guida (Allegato 1);	Direzione Edilizia del Dipartimento PAU relativo a *Azioni volte ad un migliore utilizzo e risparmio delle risorse idriche nonché accorgimenti e dispositivi da realizzare per il recupero delle acque meteoriche*.
f) realizzare l'impianto idrico destinato al riutilizzo delle acque meteoriche separato dalla normale rete idrica potabile, chiaramente identificabile e con le bocchette dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente;	idem
g) negli interventi con SUL di progetto maggiore o uguale a 1.000 metri quadrati, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 48 bis, comma 4, lett. c2., al fine di controllare il drenaggio delle acque in caso di intense precipitazioni, provvedere alla realizzazione di sistemi di laminazione o di dispersione; tali prescrizioni non si applicano nei soli casi in cui gli interventi siano soggetti alle norme in materia di invarianza idraulica stabilite dalla competente Autorità di bacino distrettuale o ricadano in aree già oggetto di studi preventivi di invarianza idraulica secondo la disciplina stabilita dalla Regione Lazio con DGR 117/2020.	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha l'obiettivo di ridurre gli impatti di piogge violente e alluvioni nei confronti della rete di smaltimento delle acque meteoriche, coerente con le priorità fissate dalla Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025. Si applica a interventi che per dimensione e costi di intervento determinano maggiori impatti e giustificano opere di maggiore impegno. Come per il precedente punto e) la norma aggiorna alcuni dei contenuti presenti nell'Ordine di Servizio 36/2014 della Direzione Edilizia del Dipartimento PAU.
Art. 48 sexies - Permeabilità dei suoli e riduzione dell'effetto isola di calore urbana	
1. Al fine di garantire la permeabilità dei suoli e ridurre l'effetto isola di calore urbana è obbligatorio:	La riduzione dell'effetto isola di calore urbana è un obiettivo prioritario della Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025.
a) prevedere una superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie libera del lotto. Negli interventi su edifici esistenti la superficie	Si tratta di un intervento che specifica e integra quanto previsto dal vigente art. 48/quinquies del RE "Pavimentazioni, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto" che recita "*I materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere idonei ad assicurare, indipendentemente dalle esigenze che*

permeabile non deve comunque essere inferiore al 50% della superficie libera del lotto ante operam;	*sono destinate a soddisfare, la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto stesso".* Attualmente, dunque, vale il combinato disposto dell'art.48 quinquies con l'art.4 co.2 della LR 6/20028 che prevede l'obbligo per tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica di *"impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.* Il testo, dunque, conferma le prescrizioni già presenti nel Regolamento vigente. Il testo inoltre introduce una innovazione ritenuta opportuna alla luce dei numerosi interventi di demolizione e ricostruzione conseguenti a politiche che favoriscono la riqualificazione del patrimonio esistente, introducendo una garanzia circa il mantenimento della porzione di superficie permeabile ante operam, per evitare il peggioramento della capacità di resistenza della città ad eventi eccezionali climatici. Tale introduzione e finalizzata a garantire che negli interventi di sostituzione edilizia, l'indice di permeabilità resti immutato, ovvero che il rinnovo edilizio non sia operato peggiorando le condizioni di permeabilità dei suoli.
b) riservare una porzione della superficie permeabile di cui alla precedente lett. a) a verde di piena terra dove prevedere la presenza e la messa a dimora di alberi di medio o alto fusto nella misura non inferiore al 20% della Superficie Libera del lotto, con obbligo di attecchimento;	La lettera b) recepisce quanto prescritto dal Regolamento del Verde Capitolino DAC 17/2021 art. 34 co.4 che recita *"In ogni intervento edilizio sottoposto a permesso di costruire è fatto obbligo, previa elaborazione di specifico progetto, di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, ove possibile con alberi di medio o alto fusto, una porzione non inferiore al 20 per cento del terreno libero da costruzioni emergenti oltre 1,50 m".* Pertanto, tale introduzione è da considerarsi un mero recepimento e messa in coerenza del Regolamento Edilizio con il Regolamento del Verde capitolino.
c) nelle aree di pertinenza non permeabili utilizzare per le pavimentazioni materiali naturali della tradizione locale, preferibilmente di colore chiaro. Tutti gli altri materiali devono garantire un valore di indice di riflessione solare minimo, come indicato nelle Linee Guida (Allegato 1), da dimostrare con le schede di prodotto dei materiali utilizzati;	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha l'obiettivo di ridurre l'effetto isola di calore urbana attraverso la scelta di materiali con un ridotto assorbimento del calore solare, coerente con le priorità fissate dalla Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025. Inoltre, tale introduzione, vuole recepire le indicazioni contenute nella Legge regionale 6/2008 che, all'art.2 "Interventi di edilizia sostenibile, architettura sostenibile e di bioedilizia" recita *"Ai fini della presente legge per interventi di edilizia sostenibile, di architettura sostenibile e di bioedilizia si intendono gli interventi che soddisfano i seguenti requisiti:* *b) tutelare l'identità storica degli agglomerati urbani e favorire il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici;* *f) ricercare e applicare tecnologie edilizie sostenibili sotto il profilo ambientale, economico e sociale al fine di soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;* *g) utilizzare materiali, tecniche costruttive, componenti per l'edilizia,*

	impianti, elementi di finitura e arredi fissi biocompatibili, sostenibili, ecologici e non nocivi per la salute; *h) privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico".*
d) nelle coperture a falda inclinata, utilizzare materiali della tradizione locale, preferibilmente di colore chiaro. Per tutti gli altri materiali, così come per le coperture piane, si deve garantire un valore di indice di riflessione solare minimo, come indicato nelle Linee Guida (Allegato 1), da dimostrare con le schede di prodotto dei materiali utilizzati;	Idem
e) assicurare un adeguato ombreggiamento degli spazi aperti attraverso elementi vegetazionali, pensiline, strutture a supporto di pannelli fotovoltaici, capaci di garantire che la superficie ombreggiata sia superiore al 30% della Superficie Libera del lotto.	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha l'obiettivo di ridurre attraverso l'ombreggiamento degli spazi aperti l'effetto isola di calore urbana, coerente con le priorità fissate dalla Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025.
2. I parcheggi a raso, privati o ad uso pubblico, in aderenza al dimensionamento degli standard previsti dalle NTA di PRG, *devono:*	Tutte le prescrizioni contenute nel presente comma non impattano con la dotazione di standard, trattandosi di soluzioni che si sovrappongono alla matrice degli stalli.
a) utilizzare pavimentazioni permeabili negli spazi adibiti a parcheggio, con esclusione degli spazi di manovra;	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha l'obiettivo di ridurre attraverso la permeabilità degli spazi adibiti a parcheggio l'effetto isola di calore urbana, coerente con le priorità fissate dalla Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025.
b) prevedere la messa a dimora di un albero ogni due stalli e garantire, a maturità, una superficie ombreggiata pari almeno al 30% della superficie complessiva del parcheggio; le alberature devono essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta;	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha l'obiettivo di ridurre attraverso la messa a dimora di alberi l'effetto isola di calore urbana, coerente con le priorità fissate dalla Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025. Nelle linee guida sono indicati esempi di possibile distribuzione di parcheggi e alberature. La norma mutua quanto previsto dall'art. 5, comma 1, lett. h) del Regolamento regionale 10/2022 relativo ai parcheggi delle grandi strutture di vendita.
c) in alternativa o in combinazione con la messa a dimora di alberature possono essere previste pensiline fotovoltaiche per la copertura dei	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha l'obiettivo di garantire l'ombreggiamento degli spazi di parcheggio e la installazione di impianti solari fotovoltaici, coerente con le priorità fissate dal PAESC di Roma Capitale approvato il 14 novembre 2023 e dal Climate City Contract, che ha ricevuto il Label della Commissione europea il 15 ottobre 2025,

parcheggi;	come previsto dalla Mission "Carbon-neutral and smart cities" di diffusione di impianti da fonti rinnovabili-, e con le priorità fissate dalla Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025, di riduzione dell'effetto isola di calore urbana.
d) gli spazi destinati a parcheggio con superficie superiore a 1.500 metri quadrati devono prevedere strutture ombreggianti integrate da impianti fotovoltaici su almeno il 50% dei posti auto;	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, che ha l'obiettivo da un lato di promuovere la diffusione delle fonti rinnovabili - come previsto dal PAESC di Roma Capitale approvato il 14 novembre 2023 e dal Climate City Contract, che ha ricevuto il Label della Commissione europea il 15 ottobre 2025, come previsto dalla Mission "Carbon-neutral and smart cities" -, e dall'altro di contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore urbana, obiettivo prioritario della Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025.
3. Per le attività produttive e di logistica le prescrizioni di cui al comma 2 si applicano alle aree a parcheggio con esclusione degli spazi di manovra riservati ai mezzi pesanti.	Si delimita l'applicazione del comma 2 escludendo gli spazi di manovra dei mezzi pesanti per evidenti motivi tecnici legati alla corretta manovrabilità dei mezzi.
4. Negli interventi che prevedono destinazioni d'uso a carico urbanistico alto ai sensi delle NTA del Piano Regolatore Generale, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 48 bis, comma 4, lett. c2., i parcheggi privati devono essere realizzati prioritariamente interrati sotto l'edificio o sotto le aree non permeabili. Possono essere realizzati anche sotto le aree permeabili del lotto alle seguenti condizioni:	Si introduce una regolamentazione che, con l'obiettivo di ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli, specifica alcuni parametri tecnici in coerenza con quanto previsto dalla LR 6/2008, art. 4, comma 2, lett. d). La regolamentazione riguarda i soli interventi che ospiteranno medie e grandi strutture di vendita, servizi pubblici, strutture alberghiere e produttive che comportano consistenti dotazioni di parcheggi e prevede la realizzazione prioritaria dei parcheggi privati interrati, al fine di evitare l'impermeabilizzazione di grandi superfici per parcheggi. In alternativa, si prevede la possibilità di realizzarli sotto le aree permeabili ma si devono rispettare alcuni criteri progettuali specifici che vengono dettagliati.
• *sia garantita la superficie di piena terra di cui al comma 1 lett. b);*	
• *la copertura sia realizzata a tetto verde;*	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, con l'obiettivo di garantire nel caso di realizzazione di parcheggi la copertura a tetto verde, con l'obiettivo di ridurre l'effetto isola di calore urbana e il corretto drenaggio delle acque meteoriche, coerentemente con le priorità fissate dalla Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025.
• *sia inserito nella relazione di compatibilità idraulica il progetto del sistema di infiltrazione profonda in grado di garantire un equivalente deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo.*	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, con l'obiettivo di garantire la ricarica della falda, coerentemente con le priorità fissate dalla Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025.

Nel caso di impedimenti di natura idrogeologica accertati e documentati in una relazione di compatibilità idraulica asseverata da un tecnico abilitato, i parcheggi possono essere in alternativa realizzati sulle coperture degli edifici opportunamente ombreggiati con strutture integrate da impianti fotovoltaici su almeno il 50% dei posti auto ovvero a raso, secondo le indicazioni del comma 2, lettere d) ed e).	Nel caso di impedimenti accertati e documentati si introduce un'alternativa di intervento con l'obiettivo di ridurre il soleggiamento delle aree attraverso sistemi di ombreggiamento integrati con impianti fotovoltaici, coerentemente con le priorità fissate dalla Strategia di adattamento climatico di Roma Capitale approvata dall'Assemblea capitolina il 15 gennaio 2025.
5. In merito alla progettazione e alla tutela delle aree vegetate e degli alberi si applica la disciplina di cui al Regolamento del Verde Pubblico e Privato e del Paesaggio Urbano di Roma Capitale.	Regolamento del Verde Capitolino DAC 17/2021 art. 34 co.4
Art. 48 septies - Circolarità, salubrità e impronta di carbonio dei materiali da costruzione	
1. Al fine di ridurre l'impatto ambientale e l'impronta di carbonio durante l'intero ciclo di vita, il quantitativo di materia proveniente da recupero, riuso, riciclo deve essere pari almeno al 15% del peso complessivo dei materiali utilizzati, con esclusione delle strutture portanti e degli impianti.	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, con l'obiettivo di promuovere una gestione circolare di rifiuti e materiali, un obiettivo prioritario del PAESC di Roma Capitale approvato il 14 novembre 2023 e del Climate City Contract, che ha ricevuto il Label della Commissione europea il 15 ottobre 2025, come previsto dalla Mission "Carbon-neutral and smart cities". L'intervento ha come obiettivo di chiarire nella quantificazione dei materiali utilizzati negli interventi edilizi quelli provenienti da recupero, riuso e riciclo e di spingere l'utilizzo di un quantitativo minimo ai fini della riduzione del conferimento a discarica come previsto dal Dlgs 152/2006, dal Dlgs 116/2020 e in coerenza con le Linee Guida della Regione Lazio per la gestione dei rifiuti inerti (DGR n. 34/2012) Il testo ha preso a riferimento i regolamenti edilizi di altre città quali Milano, Bologna, Brescia.
Art. 48 octies - Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani	
1. Negli interventi collocati in aree in cui è previsto o programmato il servizio "Raccolta porta a porta o domiciliare" e in tutti gli interventi relativi a edifici o complessi edilizi con più di 8 unità abitative o con	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, con l'obiettivo di promuovere una corretta gestione della raccolta differenziata dei rifiuti. La norma prevede di creare appositi spazi condominiali per l'organizzazione della raccolta e conferimento dei rifiuti, al fine di poter estendere il servizio porta a porta o domiciliare o di poterlo modificare,

ROMA

SUL maggiore di 1.000 metri quadrati, deve essere previsto uno spazio condominiale aperto per la raccolta e conferimento dei rifiuti differenziati in contenitori conformi alle disposizioni vigenti e a quelle definite dal soggetto gestore del servizio di raccolta dei rifiuti.	estendere e adattare alle esigenze del territorio, in conformità con gli obiettivi stabiliti dalle disposizioni vigenti e concordemente con quelle definite dal soggetto gestore del servizio. Il testo ha preso a riferimento i regolamenti edilizi di altre città quali Milano, Bologna, Brescia, Bari.
2. Oltre all'area per il posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti, in presenza di giardini o orti di pertinenza, può essere prevista un'area o locale parzialmente aperto adeguatamente attrezzato per l'installazione di una compostiera per il recupero della frazione organica biodegradabile dei rifiuti prodotti dalle utenze del condominio in conformità alle disposizioni vigenti e a quelle definite dal soggetto gestore del servizio di raccolta dei rifiuti. Tale area è da dimensionare in funzione dell'attrezzatura da installare e comunque di superficie non superiore a 10 metri quadrati.	Si introduce una regolamentazione per ragioni tecniche, in assenza di riferimenti normativi specifici, con l'obiettivo di promuovere una corretta realizzazione delle compostiere domestiche previste nel regolamento AMA ed incentivate con riduzioni della TARI.
3. Sono fatte salve le ulteriori norme vigenti e di futura emanazione sulla raccolta e l'asporto dei rifiuti solidi urbani in ambito del territorio capitolino.	Si tratta di un'integrazione richiesta da AMA con l'obiettivo di rendere coerenti le indicazioni del regolamento con eventuali modifiche normative sopravvenute.
Art. 48 novies - Parcheggi per la mobilità sostenibile	
1. Al fine di favorire e incentivare l'uso di sistemi di mobilità sostenibile, è obbligatorio garantire:	L'intervento chiarisce e integra la precedente DAC 8/2018 in materia di parcheggi di biciclette e recepisce e integra le indicazioni in materia di installazione di ricariche per gli autoveicoli negli edifici previsti dal Dlgs 48/2020, art. 2, comma h-quinquies) e art. 6 di recepimento della Direttiva 2018/844. Nel corso del 2026 è previsto il recepimento della Direttiva 2024/1275 che interviene in materia di parcheggi per le bici e di infrastrutture per la ricarica della mobilità elettrica.
a) spazi per il parcheggio di biciclette secondo la dotazione minima prevista dalla normativa vigente e comunque pari almeno a 1 posto per unità immobiliare o ogni 100 metri quadrati di SUL per gli edifici a destinazione commerciale,	La norma chiarisce e integra i riferimenti previsti dalla precedente DAC 8/2018 in materia di posti bici negli spazi condominiali.

direzionale a servizio di utenti e addetti; i parcheggi per le bici devono essere realizzati su spazi pertinenziali e prevedere almeno un allaccio per la ricarica delle biciclette elettriche con stalli protetti da tettoie aperte su tutti i lati;	
b) la dotazione di infrastrutture per la ricarica elettrica dei veicoli deve rispettare la dotazione minima prevista dalla normativa vigente e comunque prevedere almeno un posto nella misura minima di un punto di ricarica per ogni 10 posti auto nei parcheggi privati ad uso pubblico;	La norma recepisce e integra i riferimenti in materia di dotazioni di infrastrutture per la ricarica elettrica di cui all'art. 6 del Dlgs 48/2020.
c) la predisposizione delle infrastrutture di canalizzazione elettriche per consentire l'installazione in una fase successiva di punti di ricarica per i veicoli elettrici in ogni posto auto.	La norma recepisce e integra i riferimenti in materia di dotazioni di infrastrutture per la ricarica elettrica di cui all'art. 6 del Dlgs 48/2020.
Art. 48 decies - Incentivi per interventi di Miglioramento Bioenergetico	
1. Gli interventi di Miglioramento Bioenergetico (MBE) che beneficiano degli incentivi di cui all'art. 10, comma 9, delle NTA del PRG, sono elencati nella Tabella degli incentivi e descritti all'interno delle Linee Guida (Allegato 1).	
2. Come previsto dall'art. 21 delle NTA di PRG, l'incentivo per gli interventi di Miglioramento Bioenergetico (MBE) è stabilito in un aumento massimo del 5% delle SUL dell'intervento.	
3. Gli interventi che non possono accedere, per impedimenti di natura tecnica o urbanistica, agli incentivi di cui al precedente comma 2 possono beneficiare della riduzione del contributo di costruzione previa copertura di idonea garanzia fideiussoria di importi pari all'incentivo comprensivo di interessi. L'entità	L'accesso agli incentivi di tipo economico si applica nei soli casi in cui l'incentivo urbanistico non sia applicabile in quanto non ammesso dalle norme urbanistiche e da leggi o normative nazionali e regionali quali ad esempio limiti di densità o distacchi fra edifici.

ROMA

della riduzione massima ammessa è stabilita con successiva deliberazione dell'Assemblea Capitolina.	
4. L'entità dell'incentivo è determinata in base alla somma dei punteggi indicati nella Tabella degli incentivi (Allegato 1). L'incentivo massimo di cui ai commi 2 e 3 è riconosciuto per interventi che raggiungono un punteggio pari o superiore a 100. Per punteggi inferiori a 100 l'entità dell'incentivo è determinata in forma proporzionale al punteggio conseguito secondo quanto indicato nel medesimo Allegato 1.	La tabella degli incentivi, redatta sulla base di valutazioni previsioni e parametrazioni di natura strettamente tecnica, prevede per ogni articolo diversi possibili interventi che consentono di accedere a punteggi differenti in funzione delle ricadute ambientali positive e dei costi di realizzazione. Spetta al progettista la scelta di quali interventi attuare nel progetto al fine di accedere agli incentivi. L'incentivo massimo previsto si ottiene per punteggi pari o superiori a 100. All'articolo 48 quater, si prevedono tre possibili interventi in ordine gerarchico con punteggi differenti in funzione del risultato raggiunto: energia positiva, ossia con un impatto energetico positivo in termini di produzione da fonti rinnovabili; sistemi di climatizzazione invernale ed estiva efficienti che prevedono l'integrazione di impianti diversi da fonti rinnovabili e garantiscono elevate prestazioni di efficienza energetica durante tutto l'anno; sistemi di climatizzazione invernale che prevedono alta efficienza e che si applicano prioritariamente per interventi su edifici esistenti e garantiscono elevate prestazioni di efficienza energetica in particolare nella stagione fredda. Inoltre, si prevede una premialità per l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata nei casi in cui non sia obbligatoria, in quanto gli standard di legge per i nuovi interventi edilizi prevedono prestazioni molto rilevanti in termini di coibentazione di pareti e finestre, con il rischio in assenza di ricambi d'aria di creare situazioni di basso comfort. All'articolo 48 quinquies, si prevedono diversi possibili interventi con l'obiettivo di premiare il recupero e riuso delle acque, e la riduzione dell'impatto sulla rete fognaria durante fenomeni meteorologici estremi. In particolare, sono incentivati con il medesimo punteggio; sistemi di trattamento che consentono il recupero e riuso delle acque al fine di ridurre il consumo di acqua potabile; sistemi di trattamento delle acque nere e grigie, delle acque grigie per il riuso. Sono incentivati con punteggi diversi, in funzione della diversa complessità e costi, interventi che riducono l'impatto di alluvioni e piogge intense e consentono il recupero e riuso delle acque quali: sistemi integrati di accumulo, riutilizzo, dispersione e laminazione delle acque; realizzazione di vasche di accumulo di dimensione pari ad almeno il doppio del requisito minimo previsto. Inoltre, sono introdotte premialità per la realizzazione di sistemi di drenaggio classificati come Nature Based Solutions con l'obiettivo di ridurre la portata dell'acqua immessa in rete. All'articolo 48 Sexies, si prevedono incentivi per interventi diversi con l'obiettivo di garantire la permeabilità dei suoli e ridurre l'effetto isola di calore urbana. In particolare, in ordine gerarchico e differente punteggio: per la realizzazione di interventi classificati come Nature Based Solutions su almeno il 20% della superficie del lotto; di interventi che garantiscano una superficie più ampia permeabile per almeno l'80% della parte libera del lotto. Inoltre è incentivata con punteggi diversi la

	realizzazione di tetti verdi intensivi e invece estensivi (dato il minor costo) realizzati su determinate percentuali in modo da ridurre l'impatto del caldo. Sono previsti incentivi, con analogo punteggio, nel caso di utilizzo di soluzioni con pareti verdi quando interessano almeno il 50% dell'involucro edilizio e di materiali con un migliore indice di riflessione solare rispetto ai minimi previsti, per migliorare l'albedo e ridurre l'impatto del caldo. All'articolo 48 septies, si prevedono premialità analoghe come punteggio per differenti interventi normati dai CAM del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica: di gestione sostenibile e circolare dei prodotti da costruzione da garantire attraverso specifiche prestazioni; di redazione del piano per la decostruzione e la demolizione a fine vita al fine di promuovere la circolarità nell'uso delle risorse; per l'utilizzo di sistemi costruttivi in legno o base legno per il ridotto impatto ambientale. All'articolo 48 decies, si prevedono incentivi per interventi che prevedono la certificazione con protocolli riconosciuti a livello nazionale e internazionale, con riferimento ai CAM del Ministero dell'Ambiente, ed è richiesta l'installazione di idonei sistemi di contabilizzazione e monitoraggio dei consumi elettrici e termici. In questo modo si garantisce la corretta verifica e rendicontazione delle prestazioni ambientali.
5. Ai fini dell'accesso agli incentivi e della verifica delle prestazioni richieste, la Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo deve essere integrata con una chiara e completa descrizione degli interventi e delle soluzioni tecniche adottate. A tal fine il tecnico incaricato del progetto deve illustrare nella suddetta Relazione e nelle tavole di progetto, con appositi elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi, la rispondenza del progetto ai requisiti per cui si intende avvalersi degli incentivi.	Il progettista assevera all'atto della presentazione della documentazione progettuale la rispondenza ai requisiti previsti per accedere alla premialità, dichiarando la corrispondenza del progetto.
Art. 48 undecies - Controllo sulle opere eseguite e agibilità	Le modalità operative per le attività di controllo sono stabilite dal Piano di Attività e Organizzazione. Il Dirigente competente valuterà le modalità con cui dare priorità agli interventi che accedono agli incentivi per le verifiche a campione.
1. Per tutti gli interventi realizzati in aderenza alle disposizioni del presente Titolo, assoggettati ad idonei ed opportuni controlli a campione, al momento del deposito della segnalazione certificata di agibilità dovrà	Nella relazione di fine lavori il DL deve dichiarare la conformità dell'opera al progetto presentato con una specifica asseverazione relativa ai requisiti ambientali.

essere allegata una relazione asseverata dal Direttore dei Lavori che, sulla base della "Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo", dovrà contenere la descrizione delle soluzioni adottate per il raggiungimento dei requisiti, la rispondenza ai metodi di verifica previsti, le schede di prodotto, le certificazioni dei materiali e la documentazione fotografica di cantiere atte ad attestare le soluzioni realizzate in coerenza con quanto dichiarato e con quanto riportato negli elaborati di progetto.	
2. Nel caso di accesso agli incentivi di cui all'art. 48 decies, oltre a quanto previsto al comma 1, il Direttore dei Lavori dovrà certificare, in sede di agibilità, la rispondenza e la conformità delle opere eseguite al progetto che ha ottenuto gli incentivi.	Nel caso di accesso agli incentivi la Relazione di Compatibilità deve essere corredata da tavole, grafici e tabelle dimostrative. Il DL, nell'ambito della fine lavori, dichiara, oltre a quanto previsto al comma precedente, anche la rispondenza delle opere al progetto che ha avuto accesso agli incentivi.
3. Ad esito della positiva verifica dell'attestazione di conformità e del deposito della segnalazione certificata di agibilità si può procede allo svincolo della polizza di cui al comma 3 dell'art. 48 decies.	
Art. 48 duodecies - Norme transitorie	
1. Le norme del presente Titolo hanno efficacia dalla data di pubblicazione della D.D. del Dipartimento Attuazione Urbanistica di approvazione dello schema di Relazione tecnica di Compatibilità Ambientale, Efficienza energetica e Comfort Abitativo da allegare all'istanza di titolo edilizio.	Si ritiene opportuno subordinare l'efficacia delle norme regolamentari all'approvazione dello schema di Relazione Tecnica in quanto l'asseverazione è elemento fondante della realizzazione dei requisiti minimi degli interventi proposti nonché del riconoscimento degli incentivi
2. L'efficacia del comma 3 dell'art. 48 decies relativo agli incentivi economici è subordinata	Anche in questo caso si ritiene di subordinare l'efficacia del comma 3 alla definizione concreta dell'entità degli incentivi economici riconoscibili.

ROMA

all'approvazione della deliberazione di cui al medesimo comma 3 con la quale è stabilita l'entità della riduzione massima ammessa per il contributo di costruzione.	

Il Direttore della Direzione
Trasformazione Urbana
Arch. Paolo Ferraro

paolo ferraro
25.03.2026
11:13:15
GMT+01:00

Il Direttore della Direzione
Edilizia Privata
Ing. Piero Presutti

PIERO
PRESUTTI
25.03.2026
14:16:37
GMT+01:00

(OMISSIS)

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 25 voti favorevoli e 2 contrari.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Caudo, Celli, Cicculli, Corbucci, Fermariello, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Palmieri, Pappatà, Petrolati, Righetti, Stampete, Trabucco, Trombetti e Zannola.

Hanno espresso voto contrario i Consiglieri Ferrara e Raggi.

La presente Deliberazione assume il n. 90.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
S. CELLI – C. BARBATI

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
L. MASSIMIANI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 19 maggio 2026 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 2 giugno 2026.

Lì, 19 maggio 2026

SEGRETARIATO GENERALE

LA VICE SEGRETARIA GENERALE

F.to: L. Massimiani