



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
U.O. Piano Regolatore-PRG
Servizio Tecnico

Rif. QI-145592/2016

Oggetto: Proposta di Deliberazione di iniziativa consiliare: " Modifiche della Deliberazione 18.8.1934 e s.m.i. " Regolamento generale edilizio del Comune di Roma ". Introduzione dell'art. 37-bis ".

Con riferimento alla nota trasmessa con prot. n. RC/24930/2016 e acquisita al protocollo della scrivente U.O. al n. 145592 inerente l'introduzione di un nuovo articolo nel Regolamento Edilizio vigente " *Art. 37 bis: Spazi destinati al parcheggio esclusivo delle biciclette* ", per quanto di competenza della scrivente U.O. si rappresenta quanto segue.

Premesso che ad oggi non esiste una normativa di livello nazionale che regola e definisce gli spazi destinati alla sosta o deposito delle biciclette sulle aree private di pertinenza di edifici esistenti e/o di nuova costruzione, e che solo alcune Regioni si sono fornite di una normativa specifica a riguardo (Legge Regione Lombardia- n. 7 del 30 aprile 2009 – Legge Regionale 33/1990 Piemonte) che prevede l'obbligo per i Comuni, di inserire norme nei regolamenti edilizi per la realizzazione di spazi comuni negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive per il deposito di biciclette.

In particolare la L.R. 7/2009 prevede: " *l'obbligo per i Comuni di inserire norme nei Regolamenti Edilizi per la realizzazione di spazi comuni negli edifici adibiti a residenze e attività terziarie o produttive per il deposito delle biciclette, senza l'obbligo di destinare uno spazio esclusivo al deposito delle biciclette o installare delle strutture portabiciclette.*

La L.R. 33/1990 prevede: " *1) nei parcheggi per autoveicoli deve essere prevista un'adeguata area attrezzata per il parcheggio delle biciclette; 2) Devono essere previsti parcheggi per biciclette adeguatamente attrezzati presso le stazioni dei mezzi di trasporto collettivo, degli edifici pubblici ed a servizio delle piste ciclabili; 3) i Comuni aggiornano i Regolamenti Edilizi con norme per la previsione di parcheggi sia in caso di nuova edificazione che in caso di ristrutturazione edilizia ed urbanistica).*

In applicazione di tali Leggi, i Regolamenti Edilizi dei Comuni di Milano e Torino hanno introdotto una specifica norma che consente il deposito delle biciclette nei cortili esistenti o di nuova edificazione per chi vi abita o vi lavora.

Per quanto riguarda la Regione Lazio, la L.R. 16 Febbraio 1990, n. 13 " *Interventi regionali per favorire lo sviluppo del trasporto ciclistico* " all'art. 7 prevede: " *nei parcheggi per autoveicoli da realizzarsi secondo le previsioni del piano regionale dei trasporti (Stazioni FM-nodi di scambio), una quota non inferiore al 10 per cento dell'area relativa, adeguatamente attrezzata, dovrà essere riservata al parcheggio di biciclette. Dovranno inoltre essere previsti parcheggi ad hoc per le biciclette, adeguatamente attrezzati* ". Dalla lettura del testo la

richiamata legge non fa alcun riferimento, ne obbliga i Comuni, come previsto dalla legislazione delle richiamate regioni, ad inserire norme specifiche nei regolamenti edilizi per consentire il deposito o individuare spazi di sosta di biciclette su aree private condominiali.

In recepimento alla richiamata normativa regionale, Roma Capitale con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 27 del 24/04/2012 " *Piano quadro della ciclabilità di Roma Capitale* " ha individuato i casi in cui è obbligatorio il reperimento di tali spazi , in particolare nei nodi di interscambio sulle reti del trasporto pubblico, nei parcheggi degli istituti superiori ed universitari e nelle aree ZTL del Centro Storico nell'ambito del piano di espansione " *Bike Sharing* " . Appare pertanto chiaro come, allo stato attuale, il reperimento di spazi destinati esclusivamente al deposito e/o parcheggio delle biciclette sia da individuare su aree pubbliche e non private.

In merito all'argomento si rappresenta inoltre che" *i cortili* " essendo parti comuni di un edificio, in quanto aree private sono regolamentate dal Codice Civile, di cui agli artt.1117-1117 ter, 1117 quater. In particolare il ter e quater prevedono:

- *Art. 1117-ter.*

Modificazioni delle destinazioni d'uso.

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

- *art. 1117-quater.*

Tutela delle destinazioni d'uso.

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

Dalla lettura del testo, ne deriva che qualsiasi attività che porti ad una modifica delle destinazioni d'uso o una diversa utilizzazione delle parti comuni deve essere approvata dall'Assemblea Condominiale.

La proposta di Deliberazione in oggetto, nel dispositivo prevede:

- 1. In tutti i cortili degli edifici esistenti è consentito il parcheggio delle biciclette.*
- 2. In caso di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione edilizia di interi edifici, devono essere ricavati, in misura non inferiore al 2% della SUL oggetto dell'intervento, appositi spazi, resi opportunamente accessibili, ubicati nei cortili o in altri spazi di uso comune dell'edificio, destinati a parcheggio esclusivo delle biciclette;*
- 3. In entrambi i casi previsti dai commi 1 e 2, gli spazi destinati al parcheggio delle biciclette sono a servizio esclusivo di chi abita o lavora negli edifici collegati al cortile e alle parti di uso comune;*
- 4. Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente norma, i condomini dovranno individuare appositi spazi idonei, sicuri e facilmente accessibili da destinare al suddetto uso, anche mediante l'installazione di rastrelliere eventualmente dotate di copertura;*



5. *In caso di inosservanza alla presente norma è prevista, ai sensi dell'art. 7/bis del D.Lgs. 267/2000, una sanzione amministrativa, da un minimo di 25 euro ad un massimo di 500 euro (ex art. 7-bis D.Lgs. 167/2000).*

Alla luce della richiamata normativa, visto quanto espresso in narrativa, in assenza di una normativa sovraordinata, è opportuno svolgere alcune precisazioni e le dovute considerazioni di merito:

- 1- Per quanto riguarda il dispositivo di cui ai punti 1- 2 – 3, in primo luogo si evidenzia che non ricorrono i presupposti per obbligare il parcheggio delle biciclette né di destinare spazi esclusivi per il deposito e/o ricovero di biciclette all'interno di spazi comuni condominiali in quanto gli stessi sono regolamentati dal Codice Civile e pertanto devono essere autorizzati preventivamente dall'assemblea condominiale. In secondo luogo si rappresenta che il reperimento di aree destinate o da destinare a parcheggi privati, intesi questi quali attività volte a creare stalli e/o box per il ricovero, la sosta e la manovra di veicoli è regolamentata dall'art. 7 delle NTA del vigente PRG (in recepimento del dettato dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica) che espressamente non prevede di destinare una quota di parcheggi all'uso esclusivo delle biciclette. Tra l'altro con Deliberazione C.C. n. 73/2010 è stata disciplinata, nel caso di interventi diretti o indiretti, la monetizzazione degli standard non reperiti ai sensi del richiamato art. 7 comma 20 delle NTA. In particolare, la stessa prevede, nel caso d'interventi di categoria RE, DR, AMP, NE la possibilità di monetizzare la dotazione teorica di aree per parcheggi privati, qualora ne sia stata verificata l'impossibilità, in tutte le componenti del sistema insediativo, come individuato all'art. 23 delle citate NTA.
- 2- Per quanto riguarda il punto 4 del dispositivo si rappresenta che l'installazione di eventuali coperture (tettoie, portici, gazebi, pergolati) comporta una modifica del suolo e pertanto sottoposta al rilascio di specifico titolo abilitativo a seconda della tipologia d'intervento, salvo nei casi di opere destinate ad uso provvisorio e/o temporaneo e come tali limitati nel tempo, comunque sottoposti ad autorizzazione. Resta inteso che qualsiasi tipologia d'intervento è comunque subordinata al rispetto delle norme in materia di tutela dei beni di interesse storico, architettonico, paesaggistico nonché di altre norme sovraordinate aventi incidenza nel settore edilizio. L'eventuale installazione di rastrelliere e/o coperture deve comunque essere preventivamente autorizzata dall'assemblea condominiale.

Visto quanto espresso in narrativa, la proposta di deliberazione in oggetto si ritiene non accoglibile in quanto i contenuti della stessa contrastano con la vigente legislazione urbanistica e civile.