



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI PERUGIA

DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA

CF/40 850 del 10/3/17

Perugia, 9 marzo 2017

Spett. le
Municipio V (ex VI) del Comune di Roma
U.O. Amministrativa e Affari Generali
Via Torre Annunziata, 1
00177 – ROMA

Comunicazione via pec:
protocollo.mun06@pec.comune.roma.it

e

Spett.le
Municipio V (ex VI) del Comune di Roma
Ufficio Ispettorato edilizio O.T. Urbanistica ed edilizia privata
Via Perlasca, 39
00155 – ROMA

Comunicazione via pec:
protocollo.mun07@pec.comune.roma.it

e

Spett.le
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
del Comune di Roma
Via della Civiltà del Lavoro, 10
00144 – ROMA

Comunicazione via pec:
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e

Spett.le
A.S.L. Roma 2
Via Filippo Meda, 35
00157- ROMA

10068615
Comunicazione via mail:
protocollo.generale@pec.aslroma2.it

OGGETTO: Segnalazione relativa a D.I.A. per lavori di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione a destinazione commerciale in Roma, Via Gentile da Mogliano nn. 26/48, presentata dalla società Kram S.r.l.s. – Messa in sicurezza del luogo di lavoro e smaltimento dell'amianto.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI PERUGIA

DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA

In qualità di Clinica Legale "Salute, Ambiente e Territorio" dell'Università degli Studi di Perugia- Dipartimento di Giurisprudenza, scriviamo la presente in qualità di rappresentanti del "Comitato Piazzetta Nuccitelli-Persiani" e del "Comitato quartiere Pigneto-Prenestino", al fine di segnalare i seguenti fatti:

a) Con D.I.A. presentata in alternativa al Permesso di costruire, la Società KRAM S.r.l.s., con sede in Roma, alla Via Flavio Domiziano n. 9, c.a.p. 00145, P. IVA: 14001141002, in persona del legale rappresentante *pro-tempore* Sig. Massimo Innocenti, nato ad Assisi (PG), in data 14/01/1943 (C.F.: NNCMSM43A14A475W), in qualità di titolare del diritto di proprietà sulle unità immobiliari site in Roma, Via Gentile da Mogliano nn. 26/48, in data 27/10/2016, presentava presso la Sede del Municipio V (ex VI) - U.O.T – Urbanistica ed Edilizia Privata, una Denuncia di Inizio Attività per lavori di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione a commerciale relativa a detti immobili.

b) Contestualmente, la società suddetta procedeva a dichiarare la nomina a progettista e direttore dei lavori dell'Ing. Fedele Ori, nato a Roma, in data 14/05/1949, (C.F.: ROIFDL49E14D493Z), iscritto all'Albo degli ingegneri di Roma al n. 12600.

c) In particolare, nella D.I.A. presentata, veniva dichiarato procedersi a LAVORI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE CON TETTOIA E VANO TECNICO dell'immobile sito in Roma, via Gentile da Mogliano nn. 26/48, piano T, distinto al catasto urbano, al foglio 623, particella 751, subalterni 9-10-11-12 e 504 graffato con 505, cat. C/6.

d) Dall'esame approfondito della D.I.A. sopra indicata, degli allegati inerenti al progetto di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso, nonché dei prospetti e degli elaborati grafici, sono emerse inesattezze e significative incongruenze tra il contenuto della dichiarazioni e i grafici presentati. A fronte del rilievo di tali numerosi punti discordanti, è sembrato opportuno segnalare alla Vostra attenzione i seguenti profili problematici:

1. Modifiche inerenti alla sagoma dell'edificio – Aumento superficie utile lorda.

Nella D.I.A. viene dichiarato che gli interventi e le opere da eseguire non saranno tali da comportare modifiche alla sagoma dell'edificio e, parimenti, non comporteranno alcun aumento della superficie utile lorda. Tali dichiarazioni non risultano però corrispondenti alla rappresentazione grafica post operam che viene fornita. Esaminando quest'ultima, infatti, appare con immediata evidenza come la copertura dell'edificio, attualmente a falde inclinate, in fase di progetto venga, invece, trasformata in una copertura a solaio piano con terrazza praticabile e fruibile. Tale modifica strutturale della copertura



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI PERUGIA

comporta palesemente un aumento della superfice utile lorda e, di conseguenza, un'indubbia modifica della sagoma dell'edificio.

2. Volume dell'edificio.

Nella D.I.A. si dichiara, inoltre, che gli interventi e le opere da eseguire non comporteranno modifiche al volume dell'edificio. Anche tale asserzione appare, tuttavia, non rispondente alle risultanze degli stessi documenti allegati alla D.I.A., in quanto, per le stesse ragioni evidenziate *sub 1)*, il tipo e la consistenza degli interventi da realizzarsi non sembra che possano realisticamente mantenere invariate le volumetrie dell'edificio, così come si trova *ante operam*.

3. Documentazione allegata.

Tra le tavole di progetto presentate unitamente alla D.I.A. non compare la pur necessaria rappresentazione grafica dei prospetti *ante operam* frontale, laterale e posteriore. Tale circostanza, che costituisce un'evidente carenza documentale, impedisce di avere piena contezza delle modifiche che, in base al progetto, si intendono apportare alla sagoma ed alla volumetria dell'edificio.

4. Voci inerenti alla demolizione e smaltimento detriti.

Dall'esame del computo metrico estimativo emerge la totale carenza delle voci relative alle demolizioni ed allo smaltimento dei detriti (anche in considerazione di quanto si dirà, *infra*, *sub* lettera f). La mancanza di voci di capitolato tanto significative determina, com'è evidente, una notevole sottostima degli oneri concessori.

e) Inoltre, a fronte di alcuni sopralluoghi sull'area del cantiere effettuati dalla cittadinanza durante lo svolgimento dei lavori, è emersa la totale assenza dei più elementari presidi di sicurezza sul lavoro (assenza di ponteggi, di indumenti idonei, di mezzi di protezione personale, ecc.), come risulta anche da rilievi fotografici effettuati sul posto. Tale situazione si pone in evidente contrasto con quanto prescritto dalla L. n. 626/1994 e ss.mm.ii. in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e dal D.Lgs. n. 81/2008 "T.U. sulla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro".

f) Infine, all'interno del perimetro del cantiere si è potuta rilevare la presenza di un'ampia copertura in amianto. In considerazione dei lavori di demolizione e ricostruzione che dovranno essere realizzati dalla KRAM S.r.l.s., tale situazione è potenzialmente in grado di determinare rischi per la salute dei lavoratori (peraltro privi di indumenti e altri dispositivi idonei ad evitare il contatto con l'amianto), dei residenti. Si ricorda che l'esposizione all'amianto può provocare, secondo consolidata letteratura medica, patologie molto gravi e a lunga latenza, come mesotelioma, fibroma polmonare, carcinoma polmonare, ecc.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI PERUGIA

Per le ragioni fin qui esposte, è sembrato opportuno operare tale segnalazione al fine di sollecitare auspicabili interventi degli Uffici in indirizzo, per quanto di loro competenza; e ciò al fine:

(i) di stimolare una ulteriore attività di verifica e controllo della congruità, della coerenza, della correttezza formale, nonché della completezza della complessiva documentazione presentata dalla Società KRAM S.r.l.s. in riferimento all'oggetto.

(ii) di tutelare la salute di residenti e lavoratori, nonché l'incolumità pubblica [cfr., in particolare, quanto affermato, *supra*, alle lettere e) e f)].

Certi di un Vostro fattivo riscontro alla presente, salutiamo distintamente.

Law Clinic

"Salute, Ambiente e Territorio"

In rappresentanza del "Comitato Piazzetta Nuccitelli-Persiani"
e del "Comitato quartiere Pigneto-Prenestino"

ROMA



Municipio Roma V
Direzione Tecnica
Area Edilizia Privata - Ufficio Ispettorato Edilizio



All'Università degli Studi di Perugia
Dipartimento di Giurisprudenza
Law Clinic "Salute, Ambiente e Territorio"
Via A. Pascoli, 33
06123 Perugia

E.p.c. Alla U.O. Amministrativa e Affari Generali
del V Municipio

Al Dipartimento Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti
Urbanistici
U.O. Permessi di Costruire
Ufficio DIA

Alla A.S.L. Roma 2
Via Filippo Meda, 35
00157 Roma

Oggetto: riscontro a nota, prot. 40850 del 10/03/17, del Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Perugia, relativa a D.I.A. per lavori di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione a destinazione commerciale in Roma, via Gentile da Mogliano n. 26/48, presentata dalla società Kram S.r.l.s – Messa in sicurezza del luogo di lavoro e smaltimento dell'amianto

In riscontro alla nota di cui in oggetto, premesso che per l'immobile ubicato in via Gentile da Mogliano, 26/48 risulta presentata DIA in alternativa al permesso di costruire prot. CF n.193020 del 06/12/2016 e successive integrazioni, D.P.R. 380/01 art. 22 comma 3 e 23 e s.m.i. e art.6 L.R. 21/09 s.m.i. – Interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso attraverso il cambiamento della destinazione in altro uso non residenziale ai sensi dell'art. 3 quater L.R. 21/09 s.m.i. (Piano Casa), si rende opportuno chiarire, con dettami normativi, le errate deduzioni in essa contenute: "sono emerse inesattezze e significative incongruenze tra il contenuto delle dichiarazioni e i grafici presentati".

Per quanto di competenza, relativamente ai punti:

1.Modifiche inerenti alla sagoma dell'edificio – Aumento superficie utile lorda

La realizzazione del terrazzo in luogo della copertura a falde non costituisce aumento di superficie utile in quanto, la superficie destinata a terrazzo viene esclusa dal computo della SUL oltre che dalla L. R. 21/09 s.m.i., come meglio chiarito nella circolare esplicativa n. 20/12 della Regione Lazio, primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli art. 2, 3, e 6, anche dalle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma;

Si rappresenta inoltre che la L. R. n. 21/09 art. 3 quater non esclude la modifica della sagoma infatti prevede interventi di " ...ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione, e di completamento ...".

2. Volume dell'edificio

La L. R. n. 21/09 stabilisce che, il metodo da utilizzarsi per il computo dei volumi o superfici nel dimensionamento dei progetti deve essere lo stesso che è stato utilizzato per la realizzazione del fabbricato originario, che nel caso di specie è rappresentato da concessioni in sanatoria rilasciate dal Comune di Roma, sulla base del calcolo della superficie.

Nella richiesta del presente Piano Casa, il parametro utilizzato come riferimento è la superficie, per la quale non viene richiesto alcun incremento. La modifica di volume fatta osservare non costituisce incremento di volume ai fini del Piano Casa, la stessa si rende necessaria ai fini del diverso utilizzo previsto dall'art. 3 quater della stessa legge. Tale modifica di volume avviene nel rispetto di quanto previsto dal decreto ministeriale 2 aprile del 1968 n. 1444, art. 8 (limiti di altezze degli edifici). Inoltre lo stesso volume risulta conteggiato ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Si rappresenta inoltre che le precisazioni sulla diversa volumetria sono state riportate sugli elaborati grafici (nuovi tipi) presentati in data 07/03/17 con prot. CF n. 38615.

3. Documentazione allegata

La mancata rappresentazione dei prospetti ante operam sugli elaborati grafici non ha inficiato le valutazioni di merito da parte dell'ufficio, che non ha ritenuto opportuno richiedere al riguardo ulteriori chiarimenti grafici;

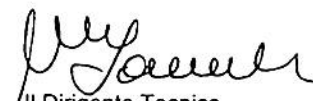
4. e f) Voci inerenti alla demolizione e smaltimento detriti

A seguito di sopralluogo da parte di personale di questo ufficio, accertata la presenza di coperture in lastre di amianto, si è richiesto sul posto dichiarazione di smaltimento dei rifiuti edili, fornita dal direttore dei lavori in allegato alla nota prot. C.F. n. 38615 del 07/03/2017. Al riguardo si rappresenta che sarà cura della direzione lavori procedere allo smaltimento attraverso ditte specializzate e fornire documentazione attestante tale smaltimento al presente ufficio e alla ASL in indirizzo.

Si ringrazia codesta struttura per la gradita collaborazione (sebbene con una missiva non sottoscritta) al fine della piena legittimità degli atti di questa Direzione e per aver fornito l'opportunità di dare riscontri normativi a osservazioni più volte rappresentate dai cittadini del quartiere e in più occasioni chiarite dallo scrivente ufficio.

Confidando nell'aver dissolto ogni dubbio sulla completezza e correttezza dell'attività espletata dall'ufficio al riguardo, si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio Ispettorato Edilizio
Funz. Arch. Maurizio Marocco



Il Dirigente Tecnico
Arch. M.V. Iannicelli