

# VISIONEROMA

## ABSTRACT

### **Le nuove NTA del PRG di Roma Capitale: effetti urbanistici, economici e capacità amministrativa**

*Aggiornamento all'11 ottobre 2026*

Lo studio di Visioneroma esamina le nuove Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Roma Capitale sotto un duplice profilo: gli effetti urbanistici ed economici della disciplina approvata nel 2026 e la capacità dell'Amministrazione di tradurre le nuove regole in procedimenti effettivamente più semplici, prevedibili e rapidi.

La valutazione complessiva è positiva. Le nuove NTA ampliano le possibilità di valorizzazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, rafforzano gli strumenti per la rigenerazione urbana e introducono maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso, nella disciplina della SUL, dei parcheggi e degli standard. Particolare rilievo assumono le opportunità per l'edilizia residenziale sociale e gli studentati, nonché il riconoscimento di funzioni come logistica e data center. Gli effetti più significativi riguardano quindi la fattibilità urbanistica e la sostenibilità economica delle trasformazioni, mentre resta più limitata la capacità delle sole norme di ridurre la complessità e i tempi amministrativi.

Da qui la seconda parte della ricerca: una buona riforma urbanistica richiede una macchina amministrativa capace di applicarla con uniformità, trasparenza e tempi conoscibili. I dati disponibili non consentono ancora di misurare compiutamente il funzionamento dei procedimenti. Il dato di 260 addetti complessivi alle strutture di Programmazione e Attuazione Urbanistica al 31 marzo 2026 costituisce una base utile, ma deve essere aggiornato e soprattutto collegato ai carichi di lavoro e alle diverse tipologie di procedimento.

Anche l'andamento dei permessi di costruire definiti positivamente - 199 nel 2023, 151 nel 2024 e 128 nel 2025 - non può essere interpretato isolatamente come indicatore di maggiore o minore efficienza. Per valutarlo occorre conoscere almeno il numero delle pratiche presentate, concluse e pendenti, l'anzianità dell'arretrato, i tempi effettivi delle singole fasi, le richieste di integrazione, le sospensioni e l'incidenza dei pareri delle amministrazioni esterne.

Visioneroma propone pertanto un sistema permanente e pubblico di monitoraggio dell'attuazione delle nuove NTA, costruendo una base di riferimento per il periodo 2024-2026 e un quadro periodico di indicatori, accompagnato da un rapporto annuale. Il monitoraggio non deve produrre nuova burocrazia: i dati dovrebbero essere ricavati, per quanto possibile, automaticamente dai sistemi informativi già utilizzati dall'Amministrazione e integrati con gli strumenti esistenti di programmazione, performance, PIAO e trasparenza.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata all'uniformità delle interpretazioni e all'applicazione della disciplina dei cambi di destinazione d'uso, anche alla luce dell'evoluzione dell'art. 23-ter del Testo Unico dell'Edilizia e della più recente giurisprudenza costituzionale. Il contenzioso deve inoltre essere utilizzato come indicatore conoscitivo delle aree nelle quali si concentrano incertezze interpretative, ritardi o conflitti, senza trasformarlo in un giudizio automatico sull'efficienza dell'Amministrazione.

Le proposte elaborate da Visioneroma sono state sottoposte alla Presidenza della Commissione Urbanistica dell'Assemblea Capitolina, alla quale è stata rimessa la valutazione sull'opportunità e sulle modalità di darvi seguito nell'ambito dell'attività della Commissione.

La conclusione dello studio è che la riforma delle NTA rappresenta un passaggio importante, ma il suo vero banco di prova sarà l'applicazione concreta. Occorre quindi passare dalla riforma delle regole alla verifica dei risultati, utilizzando dati pubblici, confrontabili e continuativi per individuare tempestivamente eventuali criticità e gli interventi correttivi necessari.