

VISIONEROMA

LE NUOVE NTA DI ROMA

OSSERVAZIONI E PROPOSTE

Testo aggiornato all'11 ottobre 2026

Premessa

L'approvazione delle nuove Norme Tecniche di Attuazione rappresenta un passaggio importante per Roma. L'aggiornamento di uno strumento urbanistico risalente al 2008 era necessario e le nuove disposizioni introducono elementi di maggiore flessibilità, possibilità di rigenerazione e rifunzionalizzazione del patrimonio esistente e chiarimenti sulle destinazioni d'uso e sugli strumenti di intervento.

Il giudizio complessivo di Visioneroma sulla riforma è positivo. La qualità di una riforma urbanistica, tuttavia, non si misura soltanto dal contenuto delle norme, ma anche dalla capacità dell'Amministrazione di applicarle con efficienza, uniformità interpretativa, trasparenza e tempi ragionevolmente prevedibili.

L'approvazione delle NTA apre quindi una seconda fase, altrettanto importante: verificare come le nuove regole funzioneranno concretamente nell'attività amministrativa di Roma Capitale.

Le osservazioni di Visioneroma

1. Tempi e complessità dei procedimenti. Le nuove NTA introducono semplificazioni importanti, ma permane un sistema articolato di procedimenti, pareri, convenzioni, conferenze di servizi e rapporti con amministrazioni esterne. Occorre verificare se, nell'applicazione concreta, le nuove norme ridurranno effettivamente tempi e passaggi amministrativi.

2. Uniformità dell'interpretazione. Una riforma produce pienamente i propri effetti soltanto se viene applicata in modo uniforme. Circolari, direttive, orientamenti e interpretazioni degli uffici dovrebbero essere facilmente conoscibili e accessibili, riducendo il rischio di applicazioni differenti delle stesse disposizioni.

3. Dati sulla capacità amministrativa. I dati oggi disponibili non consentono ancora di conoscere compiutamente il funzionamento dei procedimenti urbanistici: quante pratiche entrano, quante vengono concluse, quante rimangono pendenti e da quanto tempo, quante richiedono integrazioni o sospensioni e quanto incidono i pareri delle amministrazioni esterne.

Il dato dei permessi di costruire definiti positivamente - 199 nel 2023, 151 nel 2024 e 128 nel 2025 - merita attenzione, ma non consente da solo di formulare un giudizio sull'efficienza degli uffici. Per interpretarlo occorre conoscere anche il numero e la tipologia delle domande presentate, la loro complessità, i procedimenti pendenti, i tempi effettivi e le cause delle eventuali sospensioni.

4. Monitoraggio senza nuova burocrazia. Il monitoraggio non deve comportare nuove schede, relazioni o adempimenti per tecnici e dipendenti. Gli indicatori dovrebbero essere ricavati, per quanto possibile, automaticamente dai sistemi informativi già utilizzati dall'Amministrazione, valorizzando i dati che il procedimento produce ordinariamente.

5. Contenzioso e prevenzione delle criticità. Il contenzioso deve essere utilizzato come indicatore conoscitivo, non come giudizio sull'Amministrazione. L'obiettivo è individuare le materie nelle quali ricorrono maggiormente incertezze interpretative, ritardi o conflitti e intervenire sulle loro cause.

Le proposte sottoposte alla Commissione Urbanistica

Le osservazioni e 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.

Visioneroma ritiene infatti che il monitoraggio dell'applicazione delle nuove NTA, proprio per il carattere concreto e verificabile delle questioni poste, possa costituire un utile terreno di approfondimento istituzionale, lasciando naturalmente alla Presidenza e alla Commissione ogni valutazione sulle forme e sui tempi con cui affrontare il tema.

La proposta

Visioneroma propone che Roma Capitale accompagni l'attuazione delle nuove NTA con un sistema permanente, pubblico e verificabile di monitoraggio della capacità amministrativa, costruendo anzitutto una base di riferimento relativa al periodo 2024-2026.

Il sistema dovrebbe rilevare almeno:

- pratiche presentate, concluse e pendenti;
- anzianità dell'arretrato;
- tempi effettivi dei principali procedimenti, affiancando alla media, ove possibile, indicatori di distribuzione dei tempi;
- richieste di integrazione e sospensioni;
- tempi di acquisizione dei pareri delle amministrazioni esterne;
- andamento del contenzioso;
- carichi di lavoro e principali indicatori organizzativi degli uffici.

I dati dovrebbero confluire in un quadro periodico degli indicatori e in un Rapporto annuale sull'amministrazione urbanistica, collegati agli strumenti già esistenti di programmazione, performance, PIAO e trasparenza.

La progettazione del sistema dovrebbe partire dalla verifica dei dati già disponibili nei sistemi informativi e della loro qualità. Nuove rilevazioni manuali dovrebbero essere previste soltanto quando strettamente indispensabili. L'obiettivo non è chiedere agli uffici di produrre più dati, ma utilizzare meglio e rendere leggibili quelli che l'attività amministrativa già produce.

Un confronto periodico con gli Ordini professionali, le Università, le associazioni degli operatori e le realtà civiche potrebbe inoltre contribuire a individuare tempestivamente problemi interpretativi o procedurali e a verificare dall'esterno gli effetti concreti delle nuove norme.

Le proposte sono state quindi affidate alla valutazione della Presidenza della Commissione Urbanistica, nella convinzione che la fase successiva all'approvazione delle NTA debba essere accompagnata da una verifica pubblica e periodica dei risultati concretamente prodotti.

PROPOSTA DI MOZIONE

Le nuove NTA: un'occasione per rafforzare la capacità amministrativa di Roma

Premesso che

- l'aggiornamento delle NTA costituisce un passaggio importante per adeguare uno strumento urbanistico approvato nel 2008 alle evoluzioni normative, economiche e sociali intervenute;
- gli obiettivi dichiarati della variante comprendono la semplificazione dei procedimenti, la riduzione dell'incertezza interpretativa, la rigenerazione urbana e una maggiore certezza dei tempi.

Considerato che

- la reale efficacia della riforma dipenderà anche dalla capacità dell'Amministrazione di applicare le nuove norme con tempestività, uniformità e trasparenza;
- i dati oggi pubblicati non consentono ancora una valutazione completa dei tempi effettivi dei procedimenti, dei carichi di lavoro, delle pratiche pendenti e delle principali cause dei ritardi;
- il contenzioso amministrativo costituisce uno degli indicatori utili per individuare criticità interpretative e procedurali;
- una maggiore disponibilità di dati e strumenti di monitoraggio può contribuire al miglioramento dell'organizzazione degli uffici e alla maggiore fiducia di cittadini e operatori;
- il monitoraggio deve essere organizzato senza introdurre nuovi adempimenti burocratici, utilizzando per quanto possibile i dati già prodotti dai sistemi informativi dell'Amministrazione.

L'Assemblea Capitolina impegna il Sindaco e la Giunta

1. ad accompagnare l'attuazione delle nuove NTA con un sistema permanente di monitoraggio della capacità amministrativa, verificandone periodicamente gli effetti sui tempi dei procedimenti, sulla qualità delle decisioni e sul contenzioso;
2. a predisporre un Rapporto annuale sullo stato dell'amministrazione urbanistica, contenente almeno i dati relativi a pratiche presentate, concluse e pendenti, anzianità dell'arretrato, tempi dei procedimenti, richieste di integrazione e sospensioni, tempi dei pareri esterni, andamento del contenzioso e principali indicatori organizzativi;
3. a sviluppare un quadro digitale degli indicatori di monitoraggio, alimentato per quanto possibile automaticamente dai sistemi informativi già utilizzati dagli uffici, evitando nuovi adempimenti manuali salvo quelli strettamente indispensabili;
4. a costruire una base di riferimento relativa al periodo 2024-2026 e a verificare periodicamente gli effetti della riforma sull'attività edilizia e urbanistica, sui tempi, sul contenzioso e sulla capacità amministrativa, riferendo all'Assemblea Capitolina sugli eventuali interventi correttivi ritenuti necessari;
5. a promuovere un confronto periodico con gli Ordini professionali, le Università, le associazioni civiche e le categorie economiche per raccogliere osservazioni e proposte finalizzate al continuo miglioramento dell'organizzazione amministrativa;
6. a valutare la pubblicazione periodica, in formato aperto, dei principali indicatori relativi all'attività urbanistica, quale strumento di trasparenza, partecipazione e miglioramento continuo dell'azione amministrativa.

VISIONEROMA

www.visioneroma.it