



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE



PAOLO CLARIZIA

1) Sintesi cv personale e professionale

Paolo Clarizia nasce a Roma nel 1982. Dopo gli studi in Giurisprudenza e una breve esperienza in Corte di Giustizia dell'Unione Europea, ottiene il titolo di avvocato e consegue il dottorato di ricerca in diritto amministrativo. Dal 2013 presiede l'Associazione dei Giovani Amministratori.

Ricercatore in diritto amministrativo presso la Link Campus University e Avvocato Cassazionista presso la boutique legale Clarizia e Associati. Si occupa di tutte le tematiche del diritto amministrativo, dagli appalti pubblici all'urbanistica ed edilizia, passando per il diritto dell'energia e dell'ambiente.



2) La realtà di Clarizia e Associati

Lo studio, che affonda le origini nell'ultracentenaria tradizione familiare, tra i molteplici ambiti di attività, si occupa di assistere sia investitori privati che realizzano interventi di rigenerazione urbana o edilizia convenzionata

su tutto il territorio nazionale, sia amministrazioni, tra le quali, ad esempio, la Soprintendenza speciale di Roma Capitale e molteplici enti locali. Lo studio si occupa quindi di tutti gli aspetti relativi all'applicazione del diritto urbanistico e dell'edilizia non solo sul territorio della Capitale, ma in tutta Italia

3) Gli investitori di cosa si occupano prevalentemente e qual è il vs supporto?

Collaboriamo con gli investitori (nazionali e stranieri) nella gestione di tutti i rapporti con le amministrazioni e i Comuni, in particolare con il DPAU (Dipartimento di pianificazione urbanistica di Roma capitale) per l'ottenimento dei titoli edilizi, l'approvazione di eventuali varianti progettuali, consegna delle aree, eventuali espropri, tutte le problematiche connesse non solo alla realizzazione dell'edilizia privata, ma anche eventuali opere pubbliche portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione; in altre parole tutto ciò che occorre porre in essere per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Infatti la previsione di nuovi insediamenti edilizi comporta necessariamente la realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature indispensabili (strade residenziali a servizio degli insediamenti, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature; la rete idrica la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas per usi domestici o industriali la pubblica illuminazione gli spazi di verde attrezzato) affinché ad ogni area edificabile consegua l'idoneità insediativa e ogni edificio sia concretamente utilizzabile. Così come la previsione di asili, scuole o impianti sportivi (opere secondarie).

4) Un'opportunità da cogliere sicuramente è la pubblicazione delle nuove NTA (Norme Tecniche Attuative) del Comune di Roma.

Sì. A dicembre dopo diciassette anni dall'ultima modifica l'Assemblea Capitolina di Roma capitale ha adottato le modifiche delle NTA del PRG.

L'iter di approvazione delle varianti al Piano Regolatore Generale e alle Norme Tecniche Attuative del Comune di Roma è tracciato dall'art. 66 bis della L. R. n. 38/1999.

La disciplina è stata recentemente modificata con la L. R. n. 19/2022 e, in prima applicazione, le nuove disposizioni stabiliscono che Roma Capitale provvede all'approvazione delle varianti al Piano regolatore generale e alle norme tecniche attuative secondo un iter molto più snello e rapido.

Le varianti sono adottate dall'Assemblea capitolina, previa consultazione degli enti pubblici e delle organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali interessate.

Le varianti una volta adottate sono depositate in libera visione al pubblico e qualsiasi cittadino ha trenta giorni per esprimere le proprie osservazioni. Successivamente l'Assemblea capitolina si esprime sulle osservazioni presentate e approva le varianti apportando le modifiche conseguenti al recepimento delle osservazioni ritenute accoglibili.

Le varianti adottate, dopo essere trasmesse alla Regione per una valutazione del contenuto, sono approvate e pubblicate sull'albo pretorio di Roma Capitale.

Tuttavia, nella specie c'è stato qualche intoppo. La soprintendenza speciale di Roma capitale non è stata coinvolta o sentita durante l'iter istruttorio. Conseguentemente ha chiesto formalmente al DPAU la sospensione dell'iter e l'avvio di un tavolo tecnico con gli uffici, che è stato prontamente avviato, con i conseguenti rallentamenti. Anche se la Regione Lazio ha approvato molto rapidamente la variante.

5) Quali le maggiori novità?

I principali interventi riguardano:

- la semplificazione delle procedure per gli oltre duecento piani integrati di rigenerazione previsti dal PRG e per la formazione dei programmi preliminari;
- la conferma della tutela del centro storico e della sua residenzialità: si mantengono gli attuali confini della Città storica e si esclude la possibilità di intervenire con aumenti volumetrici;
- nuovi perimetri delle destinazioni d'uso: nella destinazione urbanistica "residenziale" è stata introdotta la sottocategoria turistico-ricettiva che include: bed and breakfast, affittacamere e case per vacanza. La nuova sottocategoria sarà disciplinata da un nuovo regolamento *ad hoc* su commercio e sulle strutture turistico-ricettive extralberghiere;
- eliminazione delle norme che limitavano le dimensioni degli hotel a massimo 60 posti letto;
- estensione del contributo straordinario a tutte le più rilevanti valorizzazioni in centro storico;
- restrizioni alle ulteriori trasformazioni dell'agro romano;
- disciplina specifica per il recupero dei fabbricati abbandonati;
- disciplina specifica per l'*housing* sociale, *ivi* inclusi studentati e senior *housing*;
- norme in tema di recupero delle sale cinematografiche, impiantistica sportiva e utilizzo del litorale;
- aggiornamento della Carta per la Qualità con l'introduzione, tra l'altro, di nuovi immobili da tutelare (villini storici del I e II Municipio, nonostante le molteplici impugnazioni dei proprietari dei 246 nuovi inserimenti) ed eliminazione di quelli per i quali non appare più necessario uno specifico regime di tutela, favorendone la rigenerazione.

6) Quali opportunità?

Con la riforma delle NTA (Norme Tecniche Attuative) vi è da parte di Roma Capitale un'interessante propensione per la rigenerazione urbana con la trasformazione delle aree già urbanizzate, attraverso la riqualificazione e riutilizzo del patrimonio esistente per una riduzione del consumo del suolo, consentendo molti investimenti anche nel centro storico, alla luce dell'interesse pubblico a ripopolare il centro, realizzando le infrastrutture e i servizi necessarie per agevolare la vita dei cittadini residenti al centro.

L'attività svolta dallo studio in questo ambito, dal momento che si tratta di investimenti e di piani di sviluppo e rigenerazione urbana deve necessariamente essere sviluppata assieme alle figure del commercialista e dell'esperto contabile, al fine di supportare l'azienda nella redazione e verifica dei piani economico finanziari, delle linee di finanziamento e della contabilità, anche nell'ambito della realizzazione di eventuali opere a scomputo.

Intervista pubblicata ad aprile 2025

Autori delle interviste

Gottardo CASADEI, Walter BIANCHI, Roberto LONGO, Francesca PANNELLA, Anna WRZESIEN.