

# GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 26 APR. 2001

=====

26 APR. 2001

ADDI' NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.  
.....OMISSIS

ASSENTI: ARACRI - AUGELLO - CIARAMELLETTI - VERZASCHI

DELIBERAZIONE N° 556

OGGETTO: " deliberazione concernente: Comune di Ciampino (Rm)  
Variante al P.R.G. - Deliberazione del C.C. n. 3 del 26.01.99 - per adeguamento strumento urbanistico  
- sentenza del T.A.R. Lazio 653/89 del 2/2/89



## LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

VISTA la legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 e successive modificazioni;

VISTA la legge 15 maggio 1997, n. 127;

PREMESSO che il Comune di Ciampino (Rm) è dotato di un P.R.G. approvato da questa Giunta Regionale con deliberazione n. 4069 del 19.07.83;

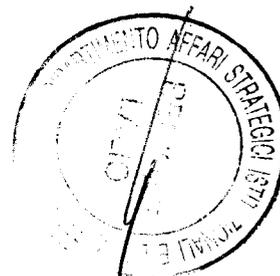
VISTA la deliberazione consiliare n. 3 del 26.01.99, con la quale il Comune di Ciampino ha adottato una variante al P.R.G., per l'adeguamento dello strumento urbanistico, a seguito della sentenza del T.A.R. n. 653 del 02.02.89, relativo al cambio di destinazione urbanistica da zona F4 (servizi pubblici generali) in parte, a "sottozona E4-verde privato" e, in parte, a "sottozona C2-espansione residenziale di tipo misto";

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, è pervenuta n. 1 osservazione in ordine alla quale il Comune di Ciampino (Rm) ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 5 del 14.01.2000;

VISTA la nota n. 0444 del 26.01.2001 con la quale l'Assessore allo Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento a condizione che vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle concessioni edilizie sui terreni privati gravati da usi civici.

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati all'Assessorato all'Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1° Sezione;

Visto il voto n. 446/4 reso nell'adunanza del 15.02.2001, con il quale il predetto Consesso, ha espresso il parere che la variante di che trattasi sia meritevole di approvazione con l'integrazione all'art. 20 delle N.T.A. riportata nel voto stesso;



RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.T.C.R., 1° Sezione n. 446/4 del 15.02.2001, che si allega alla presente delibera (All.to A) di cui costituisce parte integrante;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

## DELIBERA

Con le condizioni contenute nel voto del C.T.C.R., 1° Sezione n. 446/4 del 15.02.2001, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegato sotto la lettera "A", è approvata la variante al P.R.G., adottata con deliberazione consiliare n. 3 del 26.01.99 dal Comune di Ciampino (Rm), per adeguamento dello strumento urbanistico, intervenuto a seguito della sentenza del T.A.R. Lazio n. 653/89 del 02.02.89.

Il progetto è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa nei seguenti atti ed elaborati:

- Tav. A Relazione;
- Tav. B Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 1 Localizzazione delle aree del vigente P.R.G.;
- Tav. 2 Localizzazione delle aree su base aerofotogrammetrica e catastale.

L'osservazione è decisa in conformità a quanto specificato nell'allegato "A".

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, punto 32 della Legge 15.05.1997, n. 127 e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORAGE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE





Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

26 APR. 2001

27 FEB. 2001

Per Copia Conforme  
C.T.C.R. - 1<sup>a</sup> Sezione  
Il Segretario

Roma, li

Arch. **W. MICISANTI**

La commissione Relatrice  
( Dr. Arch. Demetrio Carini )  
( Dr. Arch. Antonello Sotgia )

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA  
L'Assessore

**VOTO: N° 446/4**  
Adunanza del 15/02/2001

**OGGETTO: COMUNE DI CIAMPINO (RM)**

Variante al P.R.G. Deliberazione del C.C. n. 3 del 26/1/99.

Per adeguamento strumento urbanistico - sentenza del TAR Lazio 653/89 del 2/2/89.

LA SEZIONE

- Vista la nota n. 3468 del 14/03/00 con la quale è stata assunta al protocollo del Dipartimento Urbanistica e Casa la domanda ed i relativi allegati presentata dal Comune di Ciampino relativa all'argomento in oggetto.

Rilevato che è necessario predisporre la relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 dell'8/11/71.

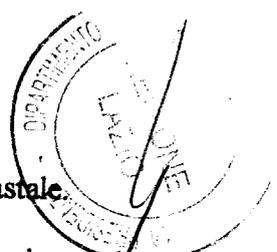
**PREMESSO**

Il Comune di Ciampino è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 4069 del 19/07/83.

Con deliberazione del C.C. n. 03 del 26/1/99, il Comune di Ciampino ha adottato la variante di che trattasi e a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati è stata presentata n. 1 osservazione per la quale l'Amministrazione Comunale con deliberazione del C.C. n. 5 del 14/1/00, ha controdedotto.

La variante in questione si compone dei seguenti atti ed elaborati :

- Tav. A Relazione;
- Tav. B Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 1 Localizzazione delle aree del vigente P.R.G.;
- Tav. 2 Localizzazione delle aree su base aerofotogrammetrica e catastale.



- Deliberazione del C.C. n. 03 del 26/1/99 con la quale veniva adottata la variante al P.R.G. per adeguamento dello strumento urbanistico alla sentenza del TAR Lazio n. 653/89 del 2/2/89;

- Deliberazione del C.C. n. 05 del 14/1/00 con la quale veniva respinta l'unica osservazione presentata;

- Copia dell'osservazione presentata;

- Certificato relativo all'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio - Comunale, con allegato l'Avviso di deposito stesso;

- Copia pubblicazione sul foglio Annunzi legali della provincia di Roma del deposito atti concernenti la variante al P.R.G. ;

- Esemplare manifesto affisso;

## CONSIDERATO

L'area oggetto della variante è interessata dalla Sentenza n. 653/89 del 2/2/89 del TAR Lazio che ha annullato parzialmente la deliberazione del C.C. n. 305 del 17/5/83 relativa all'accoglimento delle modifiche proposte dal C.T.C.R. in sede di approvazione del P.R.G., nonché la deliberazione della Giunta Regionale n. 4069 del 19/7/83 relativa all'approvazione del P.R.G. limitatamente alla parte che attiene ai terreni dei ricorrenti, siti in loc. Sassone "Villaggio Capri".

L'area in questione aveva, secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Ciampino, la destinazione di zona F4 (servizi pubblici generali). La sentenza del T.A.R. fa rilevare la illegittimità di tale previsione in presenza di una lottizzazione che ha interessato l'intera zona denominata "Villaggio Capri" approvata dal Comune di Marino nel 1967 e per la maggior parte realizzata.

In effetti, così come si evince dalla motivazioni della citata sentenza del T.A.R., nel 1967 il Comune di Marino, poi Comune di Ciampino, per le aree di che trattasi, nel prendere in esame i progetti relativi alla costruzione di n. 98 villette (successivamente divenuta 138) ha espresso parere favorevole alla loro realizzazione a condizione che venissero realizzati da parte dei lottizzanti tutti i servizi necessari (strade, fognature, acqua ed illuminazione) con cessione gratuita al Comune di un'area pari ad 1/10 dell'intero comprensorio, ed inoltre venisse costruita una scuola a servizio dell'intera zona. Tant'è che su una parte dell'area in esame, l'Amministrazione Comunale di Marino, con provvedimento n. 11038 dell'11/7/68, aveva rilasciato una licenza in variante al progetto già autorizzato per la realizzazione di alloggi ed edifici commerciali.

A seguito della citata sentenza, la Regione Lazio, Assessorato Urbanistica e Casa, con nota n. 483/96, ha rappresentato al Comune di Ciampino l'esigenza di adottare una modifica al P.R.G. al fine di consentire la destinazione urbanistica alle aree oggetto del sopracitato annullamento parziale.

Con deliberazione del C.C. n. 10 del 29/01/97, integrata con delib. del C.C. n. 75 del 12/6/97 l'amministrazione comunale di Ciampino nel prendere atto della sentenza citata, ha dato l'incarico per la redazione degli atti tecnici necessari all'adeguamento del P.R.G. agli effetti della sentenza stessa, facendo proprie le motivazioni della sentenza del TAR secondo cui gli standard esistenti sono nel caso abbondanti.

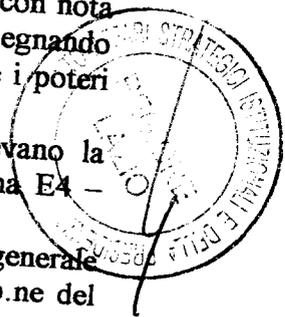
Trascorso il termine assegnato dal T.A.R. per ottemperare al giudicato, la Regione Lazio con nota prot. n. 781/5 prot. del 8/4/98 ha invitato l'Amministrazione Comunale a provvedere assegnando un ulteriore termine di 15 gg. decorsi i quali, la stessa, avrebbe provveduto ad esercitare i poteri sostitutivi attraverso la nomina di un Commissario ad acta.

Con la adozione della variante in esame le aree interessate, che come già detto, avevano la destinazione F4 (servizi pubblici generali), assumono la destinazione; parte di "sottozona E4 - Verde Privato" e parte "sottozona C2 - espansione residenziale di tipo misto".

Le destinazioni urbanistiche previste con tale variante sono già contenute nella variante generale che l'Amministrazione Comunale di Ciampino aveva precedentemente adottata con delib. n. del C.C. n. 37 del 2/4/98 e n. 66 del 17/7/98 i cui atti risultano trasmessi alla Regione Lazio

Per la zona di espansione residenziale si viene così a determinare una riduzione della cubatura originariamente prevista di circa il 20%, pertanto, la stessa, passa dai 17.000 mc della lottizzazione iniziale a circa 14.000mc. previsti, da attuarsi con successivi Piani di lottizzazione convenzionata.

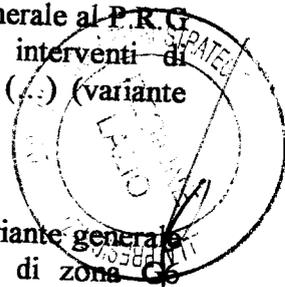
Le previsioni urbanistiche contenute nella presente variante rappresentano pertanto una anticipazione della variante generale di cui, come già detto, la normativa delle due zone, così come proposta, ne ricalca i contenuti a meno della denominazione.



Alla zona C2 - della variante in esame, corrisponde la zona C3 della variante generale, con i seguenti identici parametri edificatori:

- I.T. indice territoriale 1,25 mc/mq;
- H max 10.00 mt.;
- Destinazione d'uso 50% residenziale e 50% non residenziale ;
- Distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali nel rispetto 1/1 tra altezza e distacco, stabiliti dal P.U.A. (variante generale) (...) P.L.C. (...) (variante TAR) che dovrà indicare sagome di ingombro e l'imposta dei fabbricati.
- Superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100 mc;
- Sono vietati box fuori terra;
  
- La convenzione dovrà indicare tra gli altri obblighi lottizzanti delle aree nei confronti dell'Amministrazione Comunale oltre alla cessione gratuita delle aree indicate nella tab. C (variante generale) (.) mq. 3.100 (...) (variante T.A.R.) di terreno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area.
- Realizzazione della rettifica di Via dell'ospedaletto nell'area confinante con l'area 8 (variante TAR), (...) così come indicato nella Tav. n. 1 del P.R.G. (...) (variante generale).
- Impianto di illuminazione pubblica lungo il nuovo tracciato.
- Inoltre la proprietà dell'area 8 (variante TAR) (...) la proprietà dell'area del comprensorio C3 (...) (variante generale) cederà a titolo gratuito l'area per circa 15.000 mq., localizzata nel Comune di Marino ed eventualmente utilizzata come campo sportivo, oppure contropartita economicamente equivalente per la realizzazione di opere di urbanizzazione su indicazione dell'Amministrazione.
- Per quanto riguarda le restanti aree interessate dalla variante in esame, queste, con la stessa, modificano la loro destinazione di zona F4 (spazi pubblici) assumendo la destinazione di zona, E4 (verde privato). Anche in questo caso tale destinazione urbanistica pur coincidendo sostanzialmente nel contenuto normativo, salvo le differenze riportate sotto, trova una diversa denominazione rispetto alle variante generale; la stessa infatti è classificata come zona E3 (verde privato).
- "Si tratta di aree contraddistinte con le sigle da 1 a 7 e 9 sulla tav. n. 1 scala 1:5000" (Variante TAR) ... (...) Si tratta di zone per le quali l'edificazione esistente si intende pressoché completata e nelle quali ... (...) (Variante generale).
- "Oltre gli interventi sui fabbricati esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G. previsti all'art. 22 punti 1-2-3-5" (variante generale), ... (...) oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo la L. 457/78, è consentito ... (...) (variante TAR).

Con l'adozione della delibera di controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante generale una parte dell'Area classificata E3 (verde privato), ha assunto la destinazione di zona G6 (attrezzature per servizi privati di uso pubblico e zone per servizi pubblici). Sull'area in questione è esistente un impianto sportivo, pertanto nell'accogliere l'osservazione n. 223 della Soc. Sporting Club - Vigna Fiorita - proprietaria degli immobili, il Comune di Ciampino ha ritenuto più attinente, per la stessa, la classificazione di zona G6 proprio in quanto meglio rispondente alla situazione urbanistica ed edilizia consolidatasi ormai da anni. Per la rimanente area E3 che fronteggia la strada Provinciale e che per la maggior sua estensione ricade nella fascia di rispetto stradale di via del Sassone, l'Amministrazione Comunale ha inteso confermare anche in sede di controdeduzioni, respingendo l'osservazione dei proprietari ricorrenti,



*[Handwritten signature]*

la destinazione di verde privato così come previsto dalla variante generale, confermata peraltro da quella in esame.

In relazione a quanto rappresentato, la variante intervenuta a seguito della sentenza del TAR costituisce di fatto, per queste aree, una anticipazione della variante generale di cui ne ricalca, come già detto sostanzialmente sia la destinazione urbanistica che i parametri edilizi, salvo lievi differenziazioni nell'articolato ininfluenti ai fini della sua attuazione.

L'eccezione è rappresentata dall'area con destinazione E3 che con l'accoglimento della osservazione nella variante generale da parte del Comune, verrebbe ad assumere la destinazione di zona G6.

Per la stessa si ritiene, nell'anticiparne l'esame, di accoglierla conformemente alle decisioni deliberate dal Comune, in quanto la destinazione di "Attrezzature per servizi privati di uso pubblico e zone per servizi pubblici" meglio risponde allo stato attuale degli impianti sportivi esistenti.

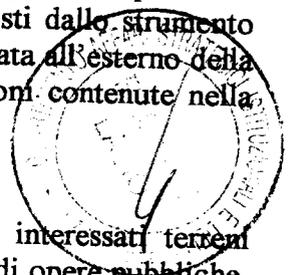
L'Area così come certificato dall'Amministrazione Comunale, è compresa nella certificazione generale degli Usi Civici quale "terra privata gravata da Uso civico". Il Comune di Ciampino con nota n. 0022509 del 03/08/00 ha trasmesso all'Assessorato Regionale Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale la documentazione necessaria per il rilascio del parere ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 59 del 19/12/95.

Al riguardo l'articolo 20 delle N.T.A. della presente variante deve essere integrato come di seguito:

#### **AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.**

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

1. "Le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";
2. "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
3. "Le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";
4. "Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/6/1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27";
5. "Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
6. "Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".
7. "Le terre di demanio collettivo al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 17 del 1927".



"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16/6/1927".

*Handwritten signature*

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di

occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 3/1/1986".

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16/6/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 3/1/1986".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".

Con certificazione n. 31498 del 9/10/2000 1° A.C. ha dichiarato che sull'area, oggetto della variante, non esistono vincoli di natura idrogeologici, né vincoli di natura archeologica-monumentale, di fascia di rispetto per elettrodotti né limitazioni in altezza per la navigazione aerea.

Per quanto riguarda l'unica osservazione presentata al Comune e respinta dallo stesso con Delib. di C.C. n. 5 del 14/1/00, questa sezione, ritiene di condividere la decisione assunta dal Comune.

Visto il parere favorevole dell'Assessorato Regionale Sviluppo del Sistema Agricolo e del mondo Rurale prot.0444 del 26/01/2001, con il quale si prescrive

(...)

che vengano espletate la procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle concessioni edilizie sui terreni privati da usi civici.

(...)

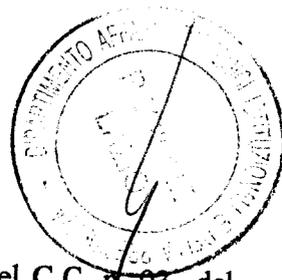
Tutto ciò premesso e considerato questa sezione è del

### PARERE

- che la variante al P.R.G. adottata dal Comune di Ciampino con delib. del C.C. n. 03 del 26/1/99, per l'adeguamento dello strumento urbanistico alla sentenza del TAR Lazio n. 653/89 del 2/2/89, sia meritevole di approvazione.

Il Segretario del C.T.C.R.  
(Dr. Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente del C.T.C.R.  
(Dr. Arch. Massimo Rinversi)



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*