



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/11/2005

=====

ADDI' 22/11/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: Brachetti - Costa - De Angelis - Valentini

DELIBERAZIONE 1013

Oggetto:

Comune di Roma - Variante al P.R.G.: tavola 24N, foglio 815, partt. 7 e 8 del M.C.E.J. adottata con decreto del Commissario ad acta del 31 luglio 2001. Esecuzione del giudicato T.A.R. Lazio - Sezione I - n.1199/94. Diniego di approvazione.



1013 22 NOV. 2005 leg

Oggetto: Comune di Roma - Variante al P.R.G.: tavola 24N, foglio 815, part. 7 e 8 del N.C.E.U. - adottata con decreto del Commissario ad acta del 31 luglio 2001. Esecuzione del giudicato T.A.R. Lazio - Sezione I - n.1199/94.
Diniego di approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;

VISTA la L.R. 05.09.1972, n. 8;

VISTA la L.R. 12.06.1975, n. 72;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

PREMESSO che il Comune di Roma (RM) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con DPR del 16.12.1965 e successiva variante denominata "Piano delle Certezze" approvata con DGR n.856 del 10.09.2004;

VISTO il decreto del 31 luglio 2001 con il quale il Commissario ad Acta, in esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza del TAR del Lazio, ha adottato la variante di PRG del Comune di Roma per un lotto ineditato localizzato nella cartografia di P.R.G. nella tavola 24N., delimitato da Viale Marco Polo e Viale Beccari e identificato nel foglio 815, particelle 7 e 8 del N.C.E.U.;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi alla variante di che trattasi, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, Direzione Territorio e Urbanistica, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

VISTO il Voto n.88/3, reso nell'adunanza del 10/03/2005, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la variante urbanistica in argomento non sia meritevole di approvazione per i motivi paesaggistici ed urbanistici specificati nel voto stesso;

CONSIDERATO che appare opportuno fare proprio il succitato voto del C.R.T., che integralmente si condivide e si allega al presente provvedimento quale parte integrante (all.to A);

DELIBERA

1. Di non approvare la Variante al P.R.G del Comune di Roma per un lotto ineditato localizzato nella cartografia di P.R.G. nella tavola 24N., delimitato da Viale Marco Polo e Viale Beccari e identificato nel foglio 815, particelle 7 e 8 del N.C.E.U., adottata dal Commissario ad Acta con Decreto del 31.07.2001, per le motivazioni contenute nel voto n. 88/3 reso nell'adunanza del 10.03.2005 dal Comitato Regionale per il Territorio, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A**.
2. Il progetto è vistato dal Direttore della direzione Regionale Territorio Urbanistica nell'Allegato A.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
II. SEGREARIO: F.to Domenico Antonio COZZUPI

"allegato A.doc"

Handwritten signature and a circular official stamp with illegible text and a date.



DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Seduta del 10 Marzo 2005.
Voto n. 88/3.

ALLEGATO A

Commissione relatrice:
arch. Maria Teresa Longo
arch. Stefano Garano

IL DIRETTORE
(Arch. Paolo Favaldini)

Oggetto: Comune di Roma - Variante al P.R.G.: tavola 24N, foglio 815, part. 7 e 8 del N.C.E.U. – adottata con decreto del Commissario ad acta del 31 luglio 2001.

Esecuzione del giudicato T.A.R. Lazio – Sezione I – n.1199/94.

IL COMITATO

Vista la relazione istruttoria e il supplemento di istruttoria predisposte dall'arch. Maria Teresa Longo inerenti l'argomento in oggetto e trasmessi al C.R.p.T. con prot. nn. 19080, 202718 rispettivamente del 4 Settembre 2002 e del 18 Novembre 2004;

Vista la Raccomandata a mano pervenuta agli Uffici regionali il 5 Febbraio 2002 prot. 2475 con la quale il *Commissario ad Acta* arch. Andrea Salza ha trasmesso la richiesta di approvazione della variante urbanistica indicata in oggetto corredata dalla documentazione di seguito elencata:

Atti Amministrativi

1. Ordinanza collegiale di nomina e incarico;
2. Decreto del Commissario ad acta di adozione del 31.7.2001, con attestazione degli estremi di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;
3. Avviso di deposito;
4. Certificato di avvenuta pubblicazione degli atti in luoghi pubblici e di pubblica frequenza: Albo Pretorio, Circoscrizione I;
5. Pubblicazione su 2 quotidiani di larga diffusione;
6. Certificazione delle osservazioni presentate;
7. Osservazione di Morville Pietro ed altri;
8. Pubblicazione del decreto del commissario ad acta del 31 luglio 2001 su B.U.R. Lazio n.26 del 20.9.2001;
9. Decreto del commissario ad acta del 28 dicembre 2001 di controdeduzione alle osservazioni, con attestazione degli estremi di avvenuta pubblicazione.

Elaborati tecnici di analisi

1. Inquadramento urbanistico territoriale;
2. Relazione storico-descrittiva e caratteri geomorfologici;
3. Aerofotogrammetria e documentazione fotografica;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Elaborati tecnici di progetto

1. Azzonamento: Planimetria e profili;
2. Relazione urbanistico-edilizia di attuazione.

Inoltre viene allegato un elaborato redatto ad hoc indicato ES: stralcio di P.R.G. e N.T.A. variante.

Premesse

Il Commissario ad acta arch. Andrea Salza, è stato nominato dalla I Sezione del TAR Lazio, con ordinanza collegiale del 9.5.01, n.460, per l'esecuzione del giudicato della sentenza del TAR del Lazio – Sezione I – del 29.7.1994, n.1199.

Con Decreto Commissariale del 31.7.2001, pubblicato sul BURL n.26 del 20.9.01, il Commissario ad acta ha adottato la **variante di P.R.G. del comune di Roma per lotto ineditato localizzato nella cartografia di P.R.G. nella tavola 24 N, delimitato da viale Marco Polo e Viale Beccari e identificato nel foglio n.815, particelle 7 e 8, del N.C.E.U.**

Nelle premesse del suddetto decreto il Commissario ha sintetizzato la lunga storia della variante:

- La sezione IV del Consiglio di Stato, con decisione 28.7.87, n.461, ha annullato il provvedimento con il quale il Comune di Roma aveva respinto la proposta di nuova destinazione urbanistica e di successiva utilizzazione per edificazione privata;
- il comune di Roma non ha adempiuto alla decisione del Consiglio di Stato 461/87;
- La sezione IV del Consiglio di Stato, con decisione del 23.11.88, n.19, in accoglimento del ricorso di ottemperanza, ha nominato un commissario ad acta che, tenendo conto della ormai definitiva irrealizzabilità della destinazione prevista dallo strumento urbanistico generale, provvedesse ad eseguire il giudicato;
- Il commissario ad acta, nominato con la decisione C.S. 19/88, ha concluso il proprio mandato valutando che non vi era luogo a provvedere in quanto il comune di Roma, con delibera C.C. del 4.6.90, n.3622 aveva adottato una variante generale al P.R.G. (Variante Verde e Servizi) vigente reiterando lo stesso vincolo già decaduto;
- Il Consiglio di Stato, con decisione del 29.10.91, n.867, ha ritenuto la deliberazione del comune di Roma formale esecuzione del giudicato nonché inammissibili le censure di illegittimità rivolte alla delibera, in quanto estranee alla materia del giudicato;
- Il TAR Lazio – Sezione I – con sentenza n.1199 del 29.7.1994, ha disposto l'annullamento della citata delibera comunale n.3622/90;
- Il TAR Lazio – Sezione I – con sentenza n.692 del 7.5.1997, mentre ha ritenuto conclusa la vertenza a seguito della decisione del C.S. n.867 del 29.10.1991, ha stabilito che l'A.C. era obbligata a modulare le scelte urbanistiche sulla base della situazione di fatto e di diritto della zona in cui è compresa l'area di che trattasi, così



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

come esistente nel 1987 e che la delibera di reiterazione del vincolo sarebbe stata legittima solo se avesse indicato espressamente a quale dei servizi previsti in astratto dalla norma di attuazione fosse destinata l'area, previa concreta verifica della eventuale carenza nella zona, di tali servizi;

- Con la suddetta sentenza il TAR ha nominato un commissario ad acta con richiesta, in caso di mancato adempimento del comune, di esaminare la situazione urbanistica della zona in cui ricade l'area di cui trattasi e avuto riguardo al vincolo reiterato valutare se vi fosse eccedenza della dotazione di servizi rispetto al fabbisogno calcolato secondo il DM 1444/68 ed in subordine attribuire all'area la destinazione di zona M2 ed esaminare la conseguente concessione edilizia;
- Il commissario ad acta, in ottemperanza alla sentenza, con decreto del 23.1.1998, dopo aver accertato e valutato la dotazione di standard, ha attribuito all'area di cui trattasi la destinazione urbanistica di zona F (ristrutturazione urbanistica) sottozona F1, con indice di edificabilità 1,5 mc/mq sull'intera superficie di mq.11.750, con possibilità di realizzazione di mc. 17.700 ad uso residenziale, stabilendo peraltro la cessione gratuita al comune di una porzione prospiciente la via Marco Polo per la realizzazione di verde pubblico, per complessivi mq.2.000;
- Il TAR Lazio – Sezione I – con sentenza del 27.10.1998 n.3083, si è pronunciato in merito alla verifica di conformità del citato decreto commissariale ed ha dichiarato *non concluso l'ufficio* ed ordinato che il provvedimento di esecuzione fosse modificato nel senso delineato nella motivazione delle citate decisioni n.1199/94 e 692/97, ed ha disposto che all'area di cui trattasi venisse attribuita la destinazione urbanistica di zona M2 con applicazione dei parametri previsti dall'art.14 delle N.T.A. del P.R.G. con la sola deroga, per quanto riguarda l'edificazione, della destinazione d'uso, da servizi pubblici a edilizia privata residenziale;
- Il TAR Lazio – Sezione I – con ordinanza collegiale n.555 del 1.3.1999 ha ordinato l'ulteriore corso dell'adempimento del giudicato secondo le disposizioni impartite con la sentenza n.3083/98;
- Il commissario ad acta, con decreto 15.11.2000 ha determinato destinazione urbanistica di zona M2 con indice di edificabilità massima pari a 2 mc/mq da riferire alla superficie dell'area di mq 11.750 e volumetria complessiva non superiore a mc 23.500 e la sola deroga della destinazione d'uso da servizi pubblici ad edilizia privata residenziale e determinato una dotazione di verde pubblico non inferiore a mq 3.990, disponendo la cessione gratuita al comune da localizzare in area prospiciente a via Marco Polo e via Beccari in modo da realizzare una sistemazione con caratteristiche unitarie;
- Il TAR Lazio – Sezione I con ordinanza del 21.2.2001, n.194 ha dettato ulteriori chiarimenti in merito all'interpretazione della statuizione delle citate decisioni numeri 1199/94, 692/97 e 3083/98 non risultando conforme al precetto ivi contenuto il provvedimento adottato dal commissario ad acta;
- Il TAR Lazio – Sezione I – con la citata ordinanza 194/2001 ha determinato in mq 2.700 la dotazione di aree per il verde pubblico. ...

Il Commissario ad acta, nella nota di trasmissione per l'approvazione della variante (ns. prot.9795 del 4.2.02), ha fatto riferimento all'art.33 L.R. 38/99 (Conferenza di Servizi). A questo proposito, avendo delle perplessità circa il ricorso alla procedura suddetta, è stato



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

richiesto il parere del Dipartimento Affari Strategici, Istituzionali e della Presidenza che, con nota 45975 del 2.7.02 (ns. prot.16429 del 23.7.02), ha ritenuto "...più corretto provvedere all'esame istruttorio secondo le rituali procedure" in quanto l'approvazione richiesta si riferisce a mera variante urbanistica non accompagnata da una soluzione progettuale.

Il Decreto commissariale del 31.7.2001 di adozione della variante contiene i seguenti elementi:

- ❖ la destinazione urbanistica proposta è di zona M sottozona M2 – attrezzature di servizi privati - con indice di edificabilità di 2 mc/mq calcolati sull'intera superficie (mq. 11.750);
- ❖ la destinazione d'uso proposta, in deroga all'art.14 delle N.T.A., è edilizia residenziale privata;
- ❖ la superficie da cedere gratuitamente al comune per verde pubblico viene stabilita in 2.700 mq.

A seguito della pubblicazione della variante è stata presentata una osservazione da Morville Pietro ed altri.

Il Commissario ad acta controdeduce all'osservazione con Decreto del 28.12.2001:

- ❖ l'osservante fa presente che l'area in questione ricade all'interno del perimetro urbano ove, ai sensi della legge 10/77, non è consentita alcuna edificazione e pertanto la zonizzazione edificatoria proposta per l'area è illegittima per disparità di trattamento con il diniego della concessione edilizia opposto da altro Commissario ad acta per terreno di proprietà dell'osservante in comune di Anzio;
- ❖ il commissario non accoglie e respinge l'osservazione in quanto la vicenda riportata dall'osservante riguarda un'area priva di destinazione urbanistica per scadenza di vincolo mentre oggetto della variante adottata è proprio una zonizzazione conseguente alla scadenza del vincolo urbanistico. L'osservazione è pertanto infondata anche in quanto le sentenze del TAR e del Consiglio di Stato vincolano l'azione del commissario e la norma invocata (art.4 L. 10/77) disciplina i limiti di edificabilità di aree prive di strumenti urbanistici generali.

Considerazioni

L'esame regionale, che si è svolto sui due aspetti di competenza della Direzione territorio e Urbanistica: urbanistico e paesaggistico, ha evidenziato alcune problematiche.

Situazione urbanistica

Il P.R.G. di Roma approvato nel 1965 ha destinato l'area in oggetto a zona N – verde pubblico; la variante generale per la localizzazione dell'edilizia scolastica approvata con



D.G.R. 2524 del 11.7.1975 ha destinato l'area a zona M – sottozona M3 (servizi pubblici di quartiere); la destinazione pubblica è stata confermata dalla variante "Verde e Servizi" che è stata approvata con D.G.R. n.596 del 17.5.2002 pubblicata sul B.U.R.L. n.20 del 20.7.2002.

La destinazione relativa al lotto in oggetto risulta stralciata dalla "Verde e Servizi" a seguito della sentenza TAR n.1199/94 riportata nelle premesse; la destinazione urbanistica attuale si riferisce alla precedente variante che ha riguardato l'area, pertanto risulta comunque sottozona M3 il cui vincolo destinato all'espropriazione ha "perso ogni efficacia" in quanto decorsi i cinque anni dalla approvazione dello strumento generale ai sensi della legge 19.11.1968, n.1187.

La società, proprietaria del lotto, ha proposto ricorso al TAR, che nella sentenza ha assegnato al lotto la destinazione urbanistica a sottozona M2 - servizi privati - con destinazione d'uso residenziale in deroga alle N.T.A. fissando in 2.700 mq la superficie da cedere gratuitamente al comune per verde pubblico.

Situazione paesaggistica

L'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla L.1497/39 con D.M. 3.VII.62 ma sprovvista di PTP, pertanto si devono applicare le norme generali di tutela paesaggistica fissate dalla L.R. 24/98 art.31 - Norme di salvaguardia - che consentono, per gli ambiti sprovvisti di PTP, solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo nonché, previo piano attuativo accompagnato da SIP, gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti approvati successivamente alla data di entrata in vigore della L. 431/85.

Il lotto risulta adiacente, a nord-ovest, ad un'area con destinazione prevalentemente residenziale, mentre a sud-est l'area risulta libera da edificazione o occupata da ville di particolare pregio storico. La ragione della mancanza di edificazione deve, tra l'altro, ricercarsi anche nella presenza del vincolo paesaggistico sopra descritto che grava su tutta l'area dal 1962 imposto allo scopo di salvaguardare la vista delle mura Aureliane particolarmente importanti, in quel punto, proprio per l'esistenza del bastione del Sangallo.

E proprio del suddetto vincolo non si fa alcun cenno nella documentazione allegata dal commissario alla richiesta di approvazione della variante.

Le problematiche scaturite dall'esame istruttorio riguardano sia la destinazione urbanistica proposta dal commissario in esecuzione del giudicato: zona M2 – Servizi privati, che la situazione vincolistica e conseguente tutela imposta dalla legge regionale.

Dal punto di vista urbanistico: l'A.C. ha più volte ribadito la volontà di destinare l'area a servizi pubblici, vuoi verde pubblico con il piano regolatore generale, vuoi servizi di quartiere (standard) con le due varianti, volontà ribadita anche nel respingere la destinazione urbanistica finalizzata all'edificazione privata richiesta dalla società, provvedimento poi annullato dal C.S. con decisione 461/87.



Si ritiene, pertanto più ammissibile una destinazione a servizi, pur anche privati, che a residenze, cosa che andrebbe ad aumentare ancor più il fabbisogno di standard già evidenziato dall'A.C. con la destinazione a servizi di quartiere.

Sarebbe stato, comunque, volendo il giudice destinare l'area ad un uso residenziale, più opportuno e conforme alle N.T.A. del P.R.G., attribuire all'area la destinazione urbanistica F1, come aveva già formulato un precedente commissario ad acta sempre per la stessa area (vedi premesse).

Dal punto di vista paesaggistico: non si ritiene l'intervento compatibile con le norme di tutela paesaggistiche attualmente vigenti anche se si tratta comunque pur sempre di norme di salvaguardia e pertanto da considerarsi transitorie in attesa della formulazione del nuovo Piano Paesistico Regionale.

Inoltre si fa presente che a tutt'oggi non risultano pervenuti i pareri usi civici e geologico-vegetazionale espressi dalle strutture regionali competenti.

Nell'adunanza di questo Comitato tenutasi il 4 Novembre 2004, riguardante l'esecuzione del giudicato in oggetto, è stato richiesto un supplemento di istruttoria finalizzato a chiarire e specificare meglio le motivazioni del rigetto.

Anche se l'esame del provvedimento commissariale deve essere eseguito alle condizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti al momento della sentenza TAR, cioè nel 1994, si fa presente che, dall'epoca in cui si è conclusa l'istruttoria (4.9.02) ad oggi, sono intervenuti due fatti sostanziali dal punto di vista urbanistico, la cui conoscenza è finalizzata esclusivamente a chiarire la volontà comunale:

- è stata approvato dalla Giunta Regionale il "Piano delle Certezze" - variante generale del comune - che non ha investito l'area in argomento;
- è stato adottato dal Consiglio Comunale il Nuovo Piano Regolatore che ha destinato l'area in argomento a "spazi aperti".

All'epoca della sentenza la classificazione di zona era M3 (Attrezzature di servizi pubblici di quartiere), adottata nell'ambito della Variante generale denominata "Verde e Servizi" nel 1990 dal Consiglio Comunale con delibera 3622. La sentenza ha disposto l'annullamento della delibera per il lotto in questione dichiarando che *"(...) la reiterazione del vincolo sarebbe stata ammissibile solo se avesse indicato espressamente a quale dei servizi previsti in astratto dalla norma di attuazione fosse destinata l'area, previa verifica della eventuale carenza nella zona di tali servizi."*

Sintetizzando la complessa vicenda giudiziaria inerente il lotto in questione, la destinazione dell'area veniva indicata dal TAR Lazio con successiva sentenza 3083/98: Zona M2 con la deroga della destinazione d'uso da servizi pubblici a edilizia privata residenziale. Tale destinazione urbanistica con annessa deroga è stata adottata dal Commissario con decreto del 5.11.2000.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La destinazione di zona M3 nella variante 3622/90, indicata dal comune nel quadro di una verifica effettuata per ambiti, dimostra la assoluta necessità di servizi pubblici "intrasferibili" per il bilancio degli standard urbanistici.

Per quanto riguarda la capacità insediativa, è pur vero che anche la destinazione urbanistica M3 avrebbe comportato l'edificazione, con indice 2 mc/mq su una superficie di mq 11.750 (del lotto in questione), di una cubatura pari a 23.500 mc. ma, tenendo ben presenti le motivazioni di ordine paesaggistico precedentemente illustrate, tale consistenza è da ritenersi eccessiva. Considerando la superficie di imposta dell'edificio indicata negli elaborati prodotti dal Commissario, la cubatura ammissibile consentirebbe la realizzazione di un edificio di altezza variabile da 6 a 7 piani.

Inoltre, il numero degli abitanti insediabili risulterebbe pari a 294 unità, la superficie da destinare a standard è di 23,5 mq/ab. e, pertanto, la superficie totale per servizi risulterebbe (294 x 23.5) pari a 6.909 mq a fronte dei 2.700 mq assegnati dal progetto all'esame.

Molte perplessità genera la assoluta incompatibilità della destinazione urbanistica M2 con la destinazione d'uso residenziale. L'uso residenziale non è tra quelli indicati dalle Norme Tecniche del PRG per una zona M destinata a servizi pubblici o privati. Ciò provocherebbe uno stravolgimento delle Norme Tecniche che viene ritenuto inammissibile.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato è del

PARERE

che la proposta di variante al P.R.G. di Roma, adottata con decreto commissariale del 31.7.2001 in esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza del TAR del Lazio - Sezione I - del 29.7.1994, n.1199, non possa essere ritenuta ammissibile per i motivi paesaggistici ed urbanistici specificati nelle precedenti considerazioni.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il Vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Antonino Bianco)