

Torini alla Corte dell'Agro

15-2-73



COMUNE DI ROMA RIPART. X A.B.A.		
N° 15 FEB. 1973		
TITOLO XVII	CLASSE A/B	FASCICOLO

Magazzino Prov. - Mod. 90

15 FEB. 1973

Roma, n 19.....

COMUNE DI ROMA

Ripartizione XVII, 89, AA.

Ufficio Carta dell'Agro

N. di protocollo 1099

Risposta al N. del

Allegati N.

- Al
- ALL'ASSESSORATO DELL'URBANISTICA REGIONE LAZIO
 - ALLA RIPARTIZIONE IV
 - ALL'ON. SINDACO
 - ALL'UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANA
 - ALLA SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI DEL LAZIO Via Cavalletti, 2 - ROMA
 - AL COMANDO VV.SU.
 - ALLA SOPRINTENDENZA ALLE ANTICHITA' DI ROMA - Piazza delle Finanze, 1 - ROMA

OGGETTO: Costruzione in zona vincolata
al Parco dell'Appia -

A seguito di sopralluogo si è constatato che in fondo a via Macedonia è in corso uno sbarramento relativo alla costruzione di un albergo nel Parco archeologico dell'Appia.

Da accertamenti risulta che tale costruzione è stata autorizzata con licenza n. 2256 del 21.12.72, progetto n. 49439/70 approvato dalla Commissione Edilizia il 31.11.72.

Poiché detta costruzione, oltre a ricadere entro i limiti del parco archeologico vincolato da Decreto Ministeriale, interessa un antico casale di notevole valore ambientale, si chiede l'immediata sospensione dei lavori e la revoca della licenza perché in contrasto con la destinazione di P.R.: vedi "Osservazioni della Soprintendenza alle Antichità" accolte dal Ministero dei LL.PP.

Non risulta che il progetto abbia avuto il parere di questa Ripartizione e il prescritto sulla osta della Soprintendenza alle Antichità e pertanto si invita la IV Ripartizione a prendere contatti con questa Ripartizione per concordare con la Soprintendenza di Stato gli ulteriori opportuni adempimenti.

SPEDITA
5 FEB. 1973



L'ASSESSORE

F.to Prof. Raniero Benedetti

X RIPARTIZIONE
ANTICHITA' E BELLE ARTI

Per l'Assessore Benedetto

Il fatto denunciato è
gravissimo - Già si è
mossa la Soprintendenza
alle Antichità ed è bene che
noi si faccia la nostra
parte

15-2-73

Lucio Gopp

1. nuova

/nt

1242 16-3-73
Via Macedonia

16 MAR. 1973

Al Ministero della Pubblica Istruzione
Direzione Generale Antichità e BB.AA.
Divisione Bellezze Naturali
R O M A

e, p. c. Alla Direzione Generale Antichità e BB.AA.
Divisione Archeologia
R O M A

Al fine di acquisire ogni elemento utile alla scrivente per la definizione sia della attuale questione di un progetto di albergo entro il comprensorio dell'Appia Antica in prossimità di via Macedonia, sia di casi analoghi che si dovessero presentare, la scrivente chiede a codesto Ministero di voler far esprimere dalla consorella Soprintendenza ai Monumenti, con cortese sollecitudine, se, a giudizio della medesima Soprintendenza, siano compatibili o meno con le norme del vincolo paesistico, le seguenti realizzazioni nel comprensorio del parco dell'Appia Antica:

- 1) - La realizzazione di attrezzature di servizio, quali ad esempio scuole, chiese, alberghi, motel, ecc., nonché stazioni di servizio;
- 2) - in particolare la creazione di un albergo nella zona del parco dell'Appia Antica attigua ai fabbricati lungo via Macedonia.

Nel caso che tali categorie di servizi siano ammissibili, si chiede di conoscere la relativa volumetria, nonché ingombro e altezza massima. Nel caso specifico di via Macedonia: la creazione di un corpo di fabbrica unitario della lunghezza di 100 mt., e dell'altezza di 4 piani, pari a mt. 16,70.

Si precisa che tali dati vengono richiesti prescindendo dalle destinazioni di Piano Regolatore, e in base al solo vincolo paesistico, e al solo fine di poter applicare una normativa, da parte della scrivente, che non sia difforme da quella della Soprintendenza ai Monumenti.

IL SOPRINTENDENTE
(Prof. Gianfilippo Carettoni)

Su richiesta della Soprintendenza alle Antichità

Bloccata la licenza per l'albergo abusivo ma i lavori continuano



Il comando dei vigili urbani non ha ancora disposto il piantonamento del cantiere di via Macedonia

La Regione ricorre per il personale Gescal-Incis

Una eccezione di illegittimità contro il governo sollevata alla Corte costituzionale

LA REGIONE ha presentato un ricorso contro il governo alla Corte Costituzionale. È la prima volta che questo accade e forse non sarà l'ultima in quanto gli attacchi governativi alle autonomie regionali sono costanti, continui.

L'eccezione di illegittimità costituzionale riguarda il decreto del Presidente della Repubblica con il quale viene disciplinata la riorganizzazione degli enti pubblici addetti all'edilizia residenziale (Gescal, Incis ecc.). L'art. 18 di tale decreto prevede il passaggio alla Regione e agli enti provinciali e regionali operanti nel Lazio di tutto il personale che alla data del 31 dicembre prossimo risulti in servizio presso le sedi e gli uffici centrali degli organismi edilizi pubblici. Il che significa un'ondata di impiegati e funzionari sulla Regione, che già non sa come fare per «mantenere» quelli assunti fino ad oggi.

Secondo la Giunta regionale, questa disposizione governativa, che creerebbe enormi difficoltà funzionali e finanziarie alla Regione, rappresenta una «invasione» delle proprie competenze da parte dello Stato. Di qui la decisione di ricorrere alla Corte Costituzionale.

LA RIPARTIZIONE dell'Urbanistica ha sospeso la validità della licenza per la costruzione dell'albergo di via Macedonia, nella valle della Caffarella, nell'ambito del parco dell'Appia Antica. Dopo questo provvedimento, la stessa Ripartizione ha chiesto a quella della polizia urbana di assicurare l'interruzione dei lavori facendo piantonare il cantiere dai vigili. Questa ultima Ripartizione, tuttavia, non si è mossa, e gli scavi per le fondamenta dell'edificio proseguono a tamburo battente, come se non fosse accaduto nulla.

La notizia della sospensione dei lavori — peraltro una sospensione platonica, ripetiamo, benché importante come principio formalmente sancito — ci è stata data direttamente dall'assessore all'Urbanistica Pala, che abbiamo interpellato telefonicamente per conoscere le sue intenzioni sulla scongiurata vicenda della Caffarella, del nuovo monumento che si vuole innalzare alla devastazione ambientale di Roma.

«Il fonogramma di sospensione della licenza e quello per il piantonamento del cantiere — dice Pala — sono stati inviati dalla mia Ripartizione dopo che la Soprintendenza alle Antichità ha chiesto con telegramma la revoca della licenza stessa». Specificato che, a suo tempo, l'altra Soprintendenza (quella ai Monumenti), aveva dato parere favorevole purché fosse ridotta la cubatura fuori terra, e che analogo atteggiamento tenne la Commissione edilizia del Comune, l'assessore Pala precisa il suo orientamento.

«Se l'amministrazione dovesse entrare nell'ordine di idee di revocare quella licenza, io sarei perfettamente d'accordo. Non ho alcun dubbio sull'opportunità e la necessità di evitare una manomissione ulteriore del parco dell'Appia. Ma si devono creare le condizioni formali perché si possa fare un passo

del genere, perché il Comune eviti, comunque, delle conseguenze negative».

L'assessore regionale Santarelli ha chiesto che la licenza sia ritirata; l'assessore comunale Pallottini ha fatto altrettanto; ora Pala dice che, per carità, il parco dell'Appia non deve essere toccato, e però un cantiere s'è aperto, con tanto di licenza, mentre i lavori proseguono nonostante l'ordine di sospensione. Secondo Antonio Pala non esiste alcuna contraddizione da parte della amministrazione capitolina, in quanto, dice «la licenza è stata rilasciata con piena legittimità, essendo la zona destinata dal piano regolatore ad "M/2", cioè servizi privati».

«Allora non c'è niente da fare?», obiettiamo. «Perché sospendere i lavori, se tutto è regolare?».

«Ora il problema è un altro — risponde — e riguarda la volontà che si sta designando di evitare di compromettere ancora il parco dell'Appia. Su questo, come dicevo, sono assolutamente d'accordo. Tuttavia, per far seguire i fatti alle intenzioni, bisogna che il Consiglio comunale adotti la variante, già pronta, che muta in parco pubblico la destinazione attuale della zona dove si sta costruendo l'albergo, e che la Regione approvi rapidamente tale variante. Allora sarà possibile procedere alla revoca della licenza. Chiaro?... Ora vorrei aggiungere un'ultima cosa. Un mio collega di Giunta ha affermato su *Paese Sera* che le norme del piano regolatore vanno interpretate, per cui anche quella relativa all'albergo della Caffarella doveva essere "interpretata". Beh, no. Le norme non si interpretano, da parte dell'esecutivo, si applicano, specie poi quando sono chiarissime, come quella che mi ha imposto il rilascio della licenza per l'albergo. Se la Giunta andasse avanti ad "interpretazioni", gli arbitri si sprecherebbero».

Temporale Sh. 800 510

Q

All. n. 1125/77

PRO-MEMORIA PER LA GIUNTA MUNICIPALE

Prot. Segr. Gen. 12185/77

OGGETTO: Costruzione Albergo Residence in Via Macedonia (Caffarella) da parte Società Residence San Sebastiano S.p.A.

In data 23 dicembre 1972 alla Procura Generalizia Istituto Società di Maria venne rilasciata la licenza edilizia n. 2256 per la costruzione di un albergo in Via Macedonia su di un lotto già destinato ad N (parco pubblico) con la delibera 18 dicembre 1962 di adozione del Nuovo P.R.G., ma divenuto M/2 a seguito di accoglimento di una osservazione, con D.P.R. 16 dicembre 1965 di approvazione del P.R. medesimo, anche sulla base di un impegno di cessione gratuita al Comune di circa 41.000 mq. di terreno circostante.

Con domanda 15 febbraio 1973, la Società Residence San Sebastiano, nuova proprietaria del lotto per atto 27 dicembre 1972 a rogito notaro Capasso chiese la voltura della licenza.

Nel frattempo, non appena iniziati i lavori, non mancarono esposti ed interventi della Circostrizione e del Comitato di Quartiere, una campagna giornalistica, un istruttoria indiziaria promossa dal Pretore Penale (II sezione) ed un massiccio intervento della Soprintendenza alle antichità di Roma, la quale riesumava una osservazione presentata all'epoca della variante al P.R.G. adottata con delibera consiliare 2777 del 17 ottobre 1967 e poi fatta propria dal Ministero della P.I., che, però, anche se dichiarata meritevole di accoglimento, non venne accolta perché avanzata a voto emesso dal Consiglio Superiore dei LL.PP.

Perciò, a seguito della richiesta avanzata dalla Soprintendenza alle antichità e dalla Regione Lazio, con deliberazione consiliare 967 del 5 giugno 1973, venne adottata la variante al P.R.G. che ristabili per l'area in questione la destinazione a verde pubblico (N).

Intanto la Società acquirente conduceva i lavori senza l'avvenuta voltura e nei confronti della medesima e della Procura Generalizia titolare della licenza, venne emessa ordinanza di sospensione dei lavori n. 2266 dell'8 aprile 1973.

La Società San Sebastiano propose ricorsi al T.A.R. avverso l'ordinanza di sospensione lavori anzidetta e contro il silenzio rifiuto sulla domanda di voltura.

Il T.A.R. con decisione 23/74, respingeva il ricorso avverso l'ordinanza di sospensione dei lavori ed accoglieva il ricorso avverso il silenzio rifiuto per illegittimità del medesimo.

Intanto il Comune, di seguito ed in conseguenza della deliberazione consiliare 967 del 5 giugno 1973, chiedeva alla Regione con nota n. 23119 del 22 giugno 1973 ripetutamente sollecitata, la salvaguardia straordinaria per sospensione della licenza edilizia ai sensi della legge 1902 del 3 novembre 1952.

Il conseguente decreto regionale veniva emesso soltanto il 13 settembre 1975 e senza alcuna notificazione alla Società San Sebastiano, anche perché nel frattempo era intervenuta la delibera della Giunta Regionale n. 2985 del 30 luglio 1975 (data precedente, pertanto, a quelle della misura di salvaguardia) con cui approvava definitivamente la variante di cui alla delibera consiliare 967/73. (Anno pubblicazione)

La decisione del T.A.R. n. 23/74, già citata, era intanto passata in giudicato e quindi il T.A.R. emetteva decisione di ottemperanza (n. 479/75).

Nelle sedute del 10 marzo 1976 e del 5 maggio 1976 la Giunta Municipale decideva che il Comune adottasse un provvedimento volto ad impedire l'edificazione dell'Albergo-Residence.

Pertanto, con ordinanza n. 3206, veniva dichiarata in data 13 maggio 1976 la decadenza dell'autorizzazione edilizia n. 2256 del 23 dicembre 1972 rilasciata alla Procura Generalizia dell'Istituto della Società di Maria, e, respinta la domanda di voltura prot. n. 7150 del 21 febbraio 1973 presentata dalla Società «Residence S. Sebastiano» S.p.A.

Tuttavia, nelle more, la predetta Società aveva prodotto nuovo ricorso al T.A.R. Lazio per l'esecuzione del giudicato e, poi, aveva ricorso al T.A.R. stesso per l'annullamento della citata ordinanza n. 3206/76, ricorso accolto con decisione n. 20/77.

Con decisione n. 21/77 il T.A.R. Lazio accoglieva anche il ricorso avverso la mancata esecuzione del giudicato di ottemperanza, disponendo, nel contempo, la nomina del Commissario ad actum nella persona del Presidente in carica della Sezione del Comitato Regionale di Controllo del Lazio sugli atti del Comune di Roma, dottor Bruno Peloso.

Il Comune, peraltro, ha proposto tempestivi appelli al Consiglio di Stato avverso entrambe le decisioni suindicate (n. 20/77 e n. 21/77), chiedendo nel contempo anche la sospensione di quest'ultima (n. 21/77).

In data 21 marzo 1977 il predetto Commissario ad actum firmava la voltura, in favore della Società Residence San Sebastiano, della licenza edilizia n. 2256/72.

Per completare il quadro è da ricordare che la Società Residence San Sebastiano e la Procura Generalizia hanno proposto ricorso dinanzi al T.A.R. anche contro la ricordata deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2985/75 che destina l'area di cui trattasi a parco pubblico. Sulla base di tale provvedimento, con deliberazione consiliare n. 116 dell'1 febbraio 1977, è stato iniziato il procedimento espropriativo dell'area controversa.

Ora, è scontato che, ove la Società suddetta dia inizio ai lavori di costruzione dell'Albergo Residence, si ripeterebbe sia la fortissima opposizione delle organizzazioni di base e della Circooscrizione e della Soprintendenza, sia la campagna giornalistica che caratterizzò a suo tempo l'inizio dell'annosa vicenda.

Peraltro la stessa Circooscrizione IX ha fatto sapere che i rappresentanti della Società Residence San Sebastiano hanno manifestato, sia pure in modo generico, la loro disponibilità a forme d'intesa col Comune che consentano alla Società medesima di limitare in certo senso i danni derivati dalla eventuale mancata edificazione del lotto di sua proprietà.

Orbene, sia per la netta opposizione di cui sopra è fatto cenno, sia per la problematicità sotto il profilo strettamente giuridico, come confermato in un incontro informale avuto con rappresentanti dell'Avvocatura e del Segretariato Generale di interdire la edificazione dell'Albergo Residence nel comprensorio dell'Appia Antica (Caffarella), si ritiene sussista un reale interesse dell'Amministrazione Comunale quantomeno a condurre avanti i contatti richiesti dalla San Sebastiano S.p.A.

Ciò anche nella considerazione che l'esproprio dell'area de quo comporterebbe un onere non indifferente a carico del bilancio comunale per il pagamento dell'indennità in base ai nuovi criteri di indennizzo di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 e con riguardo ad un'area, allo stato, munita di autorizzazione edilizia ancora efficace.

Nella convinzione della convenienza dell'Amministrazione a non lasciar cadere nel nulla gli accenni di negoziazione di cui sopra, è stata richiesta all'Avvocatura, sentito anche l'Assessore ad essa preposto, di chiedere al T.A.R. un rinvio dell'udienza di discussione del ricorso avverso la richiamata variante a parco pubblico, che era fissata per il 13 aprile u.s.; tale rinvio è stato ottenuto.

Pur non conoscendo le specifiche intenzioni della Società San Sebastiano in ordine alla definizione della vertenza, le ipotesi di soluzione della stessa sono sostanzialmente due:

- a) permuta dell'area di Via Macedonia con altra comunale;
- b) transazione che ponga sulla bilancia l'insieme degli aspetti del problema in discussione e cioè i giudizi di appello del Comune avverso le decisioni del T.A.R. n. 20/75 e n. 21/75 che hanno reso possibile la voltura della licenza, il giudizio della Società contro la variante a parco pubblico, la procedura espropriativa di tale area, già in corso.

Tra le due strade la prima non appare praticabile sotto l'aspetto politico e giuridico, poiché l'Amministrazione Comunale non potrebbe contenere la propria offerta di permuta nei limiti di valore dell'indennità di esproprio dell'area di Via Macedonia, laddove è presumibile che la Società richieda un'area edificatoria di pari valore e pregio di quella di sua proprietà; il che è inattuabile.

Resterebbe, quindi, la transazione, la quale, conducendo egualmente alla rinuncia sia alle vertenze giurisdizionali pendenti che all'edificazione dell'area in questione, consentirebbe una maggiore libertà di azione al Comune soprattutto con riguardo al « prezzo » della definizione della controversia.

Ora, alla luce di quanto sopra, si richiede a codesta on. Giunta di determinarsi anzitutto sulla opportunità e convenienza per gli interessi della collettività cittadina di avviare delle trattative con la Società Residence San Sebastiano e poi sulla strada delle due progettate, da seguire per pervenire alla conclusione dell'annosa vicenda facendo salva dalla edificazione l'area destinata a parco pubblico e di cui è in corso la procedura di esproprio.

Roma 4 maggio 1977

L'Assessore
F.to: V. Pietrini