

LA LEGISLAZIONE ITALIANA SUI PIANI TERRITORIALI PAESISTICI

archiviocederna.it

MEMORIA PRESENTATA DALL'ING. CAPO ERARIALE TUZI DOTT. ROBERTO, CAPO
DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMMISSARIATO DEL TURISMO AL V CONGRESSO
NAZIONALE DI URBANISTICA *(Cassa di compensazione) (2 sett. 1954)*

e ANALISI DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE
DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO DEL COMPRESORIO
DELL' APPIA ANTICA, ecc. 10-1-1955

MEMORIA PRESENTATA DALL'ING. CAPO ERARIALE TUZI DOTT.ROBERTO, CAPO DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMMISSARIATO DEL TURISMO AL V° CONGRESSO NAZIONALE DI URBANISTICA.

LA LEGISLAZIONE ITALIANA SUI PIANI TERRITORIALI
PAESISTICI

Quasi tutti i Paesi considerano necessità di interesse pubblico provvedere alla tutela del patrimonio nazionale costituito dalle bellezze naturali. Uno studio comparativo sui sistemi legislativi di diversi Paesi fa rilevare che tale tutela si esercita, e con maggiore ampiezza di misure nelle leggi emanate recentemente, anche se lo sviluppo dell'economia industriale e dei traffici potrebbe giustificare un cedimento del sistema protettivo. Ma è proprio il pericolo che questo sviluppo rappresenta per il patrimonio anzidetto, a stimolare la sensibilità dello Stato ed a richiedere un più fermo ed efficace sistema di protezione. Prova convincente ne è il fatto che gli strumenti di tutela più rigorosi si incontrano in taluni Paesi ad alto sviluppo industriale ed edilizio.

Nessun principio aridamente naturalistico, nessun estetismo gratuito è alla base della azione di difesa del bello nelle sue manifestazioni naturali, ma la coscienza di una spiritualità che, per quanto egualmente sensibile di fronte al dato delle bellezze naturali e a quello delle opere create dall'uomo, riconosce nel primo un maggior valore, tanto più prezioso in quanto non facilmente riscontrabile e dall'umanità di difficilissima interpretazione. Non è dunque il paesaggio in astratto, scenario immobile del dramma umano perennemente vario, che la Legge intende tutelare, ma il paesaggio del nostro tempo, quello col quale viviamo in continuo rapporto, quello nel quale riconosciamo la imprescindibile condizione della nostra vita. Se ne deduce che le bellezze da tutelare non sono soltanto quelle che ci offre la natura indomita e vergine nelle solitudini alpestri o negli illimitati orizzonti marini, ma è tutto il paesaggio d'Italia, con i segni del lavoro umano, con le sue reti di strade, con i suoi paesi, le sue opere di bonifica e di sfruttamento agricolo o industriale, ecc.. Ogni limitazione in questa opera di tutela sarebbe, più che un errore, un disconoscimento irrimediabile dell'altissimo valore educativo che la presenza costante della natura assume nella moralità stessa del lavoro umano.

./...

E' nello spirito delle anzidette considerazioni, succintamente riferite, che vedeva la luce la legge II giugno 1922 n°778 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche. Ben presto però, nel corso d'applicazione della legge medesima, si avvertirono gravi deficienze: una definizione dell'oggetto troppo sommaria e non sufficientemente comprensiva, l'assenza di qualsiasi norma circa la procedura da seguire per il "riconoscimento della bellezza" da proteggere, così che gli interessi della proprietà apparivano spogli delle necessarie garanzie; la mancanza di un coordinamento chiaro ed efficace della azione dell'allora Ministero della Educazione Nazionale con il Ministero dei LL.PP. in tema di piani regolatori, mediante i quali accadeva che legittimamente si distruggevano quelle bellezze naturali che la Legge voleva protette, ossia conservate; l'inadeguatezza delle comminate sanzioni al danno arrecato dal trasgressore e, quel che più conta, al vantaggio che egli si può procurare non osservando gli obblighi e gli ordini sanciti e contemplati dalla Legge. Questi, per limitarsi ai principali e più evidenti, i difetti della Legge del 1922, alla eliminazione dei quali si è tentato pervenire con la Legge 29 giugno 1939 n°1497. Abbiamo detto tentato, in quanto se la Legge vigente segnò già rispetto alla precedente importanti innovazioni, non può essa stessa definirsi immune da peccati, e talune di portata notevole, sicchè l'eliminarle si manifesta oggi esigenza inderogabile se non si vuole che i piani territoriali paesistici continuino ad essere elaborati, articolati e quindi resi faticosamente operanti, in una atmosfera di sorda ostilità, da parte dei più, quando non trattasi di aperta avversione, come in molti casi si è verificato.

La Legge 29 giugno 1939 n°1497, dopo aver contemplato il vincolo (divieto di distruggere o di alterare) quale effetto della dichiarazione, prese in considerazione "eventuali" conseguenze dell'imposto vincolo che dalla Legge del 1922 erano ignorate. Tra queste conseguenze la prima riguarda il tributo sull'immobile vincolato; accadendo che, per effetto del vincolo si determina una riduzione tanto del valore economico che del reddito, sia pure in maniera non uniforme, venne considerata la riduzione del reddito in relazione alla imposta e riconosciuto che spetta in tal caso alla Ditta interessata, una congrua riduzione sull'imponibile. Per quanto dalla "Relazione al progetto di Legge" del 1939 si apprenda che la disposizione predetta "non va riguardata come un beneficio che il disegno di Legge concede al proprietario del fondo vincolato a compenso, sia pure parziale, dalla diminuzione sofferta nel valore e nel reddito del fondo stesso, ecc..." resta il fatto che lo Stato, proprio perchè sente la menomazione arrecata dal vincolo, ha cercato con l'art.17, mitigarne

./...

le conseguenze.

D'interesse di gran lunga maggiore della precedente è tra le "eventuali" conseguenze quella oggetto dell'art.16 della Legge, e sulla quale intendiamo particolarmente soffermarci. Sempre dalla relazione al disegno della Legge vigente apprendiamo - "La più importante tra le eventuali conseguenze dell'imposto vincolo è quella cui accenna l'art.16 del disegno di Legge." Ivi è ribadito il principio che per i vincoli imposti agli immobili di proprietà privata dalla dichiarazione di bellezza naturale non è dovuto indennizzo. Tale principio, che può essere discusso in teoria, si è voluto rispettarlo come indiscutibile poichè all'accoglimento sia pure prudente, e cioè circondato delle maggiori cautele, dell'antitetico principio, si oppone la vigente concezione del diritto pubblico, come si oppongono le condizioni della pubblica finanza. Dunque il disegno di Legge lascia inalterato il principio che lo Stato non debba alcun indennizzo ai privati a causa del vincolo che sulle loro proprietà sia imposto per quel pubblico interesse d'ordine affatto spirituale che è la conservazione delle bellezze naturali. Il principio resta inalterato senza eccezioni, perchè la disposizione contenuta nel secondo comma dello stesso art.16 è solo apparentemente una eccezione. Dal secondo comma dell'art.16 apprendiamo che allorchè il vincolo si concreti in divieto assoluto di fabbricare sopra aree considerate fabbricabili, se il capitolo di bilancio costituito e alimentato dai fondi di cui alla indennità che lo Stato riscuote ai sensi e per gli effetti delle trasgressioni, nei termini previsti dall'art.15 della Legge, presenta disponibilità, può essere concesso uno speciale contributo." Continua la Relazione al disegno di Legge - "Dunque, anzitutto non in ogni caso di sofferto danno, a causa del vincolo, può essere concesso uno speciale contributo, ma solo quando si verifichi quell'imponente caso che il disegno di Legge ipotizza; non indennizzo, ma contributo, che è quanto dire indennizzo parziale; non diritto al contributo, in quanto la proposta norma subordina la corresponsione del contributo alla esistenza di una congrua disponibilità sull'apposito capitolo di bilancio". - E qui è il punto dolente!

Anche se il Relatore si è diffuso ad addurre specificazioni atte a delucidare che non trattasi di indennizzo sotto nessun profilo, ma bensì di contributo che lo Stato può, ma non deve e non in ogni caso, ecc.ecc. rimane il fatto che il Legislatore ha sentito il peso che l'apposto vincolo accende, e a tutto danno del predio che deve sopportarlo.

Non riteniamo essere lungi dal vero presumere che a tanto si giunse a seguito della esperienza, da considerare in certo senso

./...

negativa, fatta durante il periodo di vita della Legge del 1922. E diciamo negativa in quanto, tra le più importanti cause che si oppongono alla redazione di un P.T.P., devesi certamente annoverare quella connessa con la mutata situazione di valori, quasi sempre rilevante, che scaturisce dalla apposizione del vincolo e collegate reazioni dei privati che devono subirlo.

Se il "fenomeno" fu già avvertito con la Legge del 1922, oggi, che più serrato è divenuto il mercato dei suoli edificatori, che più forte si è pronunciato il divario tra valore venale del suolo agrario e suolo fabbricabile, diventa imponente. Nè è da eccepire che anche i piani regolatori generali comportano analoghe conseguenze, in quanto, a parte il fatto che questi operano in generale su aree che possono considerarsi ristrette rispetto a quelle talvolta notevoli, interessate dai p.t.p., mentre per i piani regolatori il concetto di "pubblica utilità" è più evidentemente accoglibile dai privati, in quanto collegato il più delle volte alla creazione di opere pubbliche di tangibile impiego ed evidenza, quali: strade, piazze, parchi, mercati, ecc. nel caso del P.T.P. il pubblico interesse si concretizza in quella maniera "affatto spirituale che è la conservazione delle bellezze naturali" e che molti privati meno sentono, proprio perchè... in corporea. Orbene, se la differenza non è tale da comportare nei riguardi del Legislatore la necessità di distinguere i due aspetti, chiamati così, della pubblica utilità, deve egualmente indurlo ad essere pensoso circa la maniera di pervenire in concreto allo scopo che si è prefisso.

Ai pochi P.T.P. articolati o resi agibili in un ragionevole lasso di tempo si oppone la quasi generalità dei piani la cui pubblicazione ha scatenato reclami dei privati a migliaia, con conseguenti interminabili fasi di trattazione dei reclami stessi, contenzioso, ecc. e non infrequenti possibilità da parte dei privati medesimi di indebitamente inserire, nelle more della anzidetta trattativa, costruzioni semi o del tutto abusive, quando non si è trattato addirittura della vendita di vasti lotti, abilmente esitati in extremis come non vincolati. Nè gli abusi prospettati possono considerarsi eliminati dalla apposizione di vincolo generico, operata a mezzo Decreto del Ministro della Pubblica Istruzione, (emanato quasi sempre prima della redazione del P.T.P.) e per effetto del quale ogni nuova costruzione dev'essere approvata dal Soprintendente competente per territorio, in quanto se questo elimina, in teoria, le costruzioni che non si inquadrano nel paesaggio, non sempre impedisce il mercato più o meno sotterraneo di compra-vendita dei suoli, abilmente svolto da abili speculatori, proventi mimetizzatori di Leggi più o meno nascenti, non infrequentemente capaci financo di riuscire a opportunamente ritardare il

./...

definitivo approntamento dello strumento (P.T.P.) che dovrà porre termine ai loro illeciti traffici.

Giunti a questo punto, pensosi e persuasi di come talvolta lo Stato, pur nel nobile intento di mantenere inalterato per tutti, il patrimonio costituito dalle bellezze storiche e naturali, finisca con il divenire, proprio lui, il creatore di strumenti che oltrechè essere già nella fase di approntamento fonte di illeciti arricchimenti, concretizzano nell'ulteriore periodo di applicazione delle norme, intollerabili sovvertimenti di valori, da ragguagliarsi, in quanto quasi sempre presentiti, alla vera causa del primitivo effetto, vogliamo, pur nell'assoluto rispetto del principio della pubblica utilità, avanzare una proposta che a nostro modesto avviso dovrebbe tenersi di base negli studi per la elaborazione della nuova Legge per la tutela delle bellezze naturali, alla quale è ormai veramente urgente pervenire.

L'art.16 della Legge del 1939, che in certo senso, per quanto attiene al principio, potremmo considerare come un primo piccolo passo verso quanto andremo a suggerire, nel caso di divieto assoluto di costruzioni sopra aree da considerarsi fabbricabili, prevede uno speciale contributo da stanziarsi, si badi bene, in apposito capitolo del bilancio dello Stato, costituito da fondi provenienti dal gettito dei proventi collegati con la repressione delle trasgressioni a mezzo multe o indennità (art.15). Orbene, perchè non prevedere un altro capitolo del bilancio dello Stato in cui versare per un determinato comprensorio di P.T.P. tutti i plus valori realizzati da quei privati che dal piano stesso hanno avuti aumentati i valori dei loro predii? Questi importi, analogamente a quelli di cui al capitolo citato nell'art.16 della Legge, ai quali potrebbero andare in aggiunta, dovrebbero servire ad uno speciale contributo, passibile di divenire col tempo e mediante successive erogazioni un vero e proprio indennizzo, sempre nei limiti della somma disponibile sui due capitoli congiuntamente, da assegnarsi ai privati che per effetto del vincolo hanno invece subito un degrado del valore dei loro suoli.

Ci rendiamo conto come la pratica attuazione di un simile dispositivo, in tutto simile ad una cassa di compensazione, comporti il superamento di difficoltà di un certo rilievo: queste non sono però insormontabili, e il Legislatore prospettandosele e risolvendole, non solo avrà una volta di più dato forma e veste concreta alla equa pensosità dello Stato a tutela dei sudditi, ma avrà conferito molto più pratica possibilità d'attuazione ad una Legge che certamente annovera tra le maggiori resistenze alla di lei applicazione il sovvertimento dei valori venali dei predii interessati alla tutela del paesaggio che compongono.

./...

A titolo chiaritivo riteniamo utile intrattenerci su di un esempio che, per quanto contenuto entro ristretti limiti di proprietà e superficie, potrà essere agevolmente esteso ad un effettivo comprensorio di P.T.P. Consideriamo (Fig.I) 4 particelle catastali ideali (I,II,III,IV) di eguale superficie (mq.2400) costituenti nel loro insieme la zona di un P.T.P. e

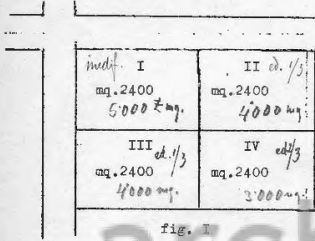


fig. I

seguiamo il modificarsi del valore venale per effetto delle vicende connesse con il P.T.P. Le particelle predette, supposte tutte egualmente nude di qualsiasi tipo di fabbricato, avranno, prima della attuazione del P.T.P. un loro valore venale che non sarà difficile accertare domandandone il compito agli Uffici Tecnici Erariali, la di cui doviziosa disponibilità di materiale al riguardo consente agevoli determinazioni.

Supponiamo i valori venali unitari, così determinati:

- part.I.....L.5.000 al mq.
- " II....." 4.000 " "
- " III....." 4.000 " "
- " IV....." 3.000 " "

talchè il valore dell'intero comprensorio è il seguente:

- part.I.....L.5.000 x 2.400 = L. 12.000.000
- " II....." 4.000 x 2.400 = " 9.600.000
- " III....." 4.000 x 2.400 = " 9.600.000
- " IV....." 3.000 x 2.400 = " 7.200.000

Totale L. 38.400.000

Facciamo l'ipotesi che per effetto della applicazione delle norme di P.T.P. le possibilità edificatorie del comprensorio risultino come appresso definite:

- part.I - interamente non edificabile
- part.II - edificabile per 1/3 della superficie
- part.III - " " 1/3 " "
- part.IV - " " 2/3 " "

Accadrà che i valori di mercato delle singole particelle,

./...

archiviocederna.it

II)	9.600.000	- 1.600.000	= 8.000.000
III)	"	"	= 8.000.000
IV)	7.200.000	"	"

subiranno, per effetto della diversa suscettibilità edificatoria, variazioni che, ove ai mutati valori sia estranea, così come in concreto dovrebbe accadere, ogni speculazione, nel loro complesso dovranno far rimanere invariato l'intero valore di mercato del comprensorio, come sopra determinato in L. 38.400.000. Il valore di ogni singola particella scaturirà dalla applicazione di due distinti prezzi unitari, uno afferente alla parte non edificabile, e che potremo equamente ritenere eguale per tutti e quattro i terreni e pari a L. 1.000/mq, l'altro prezzo unitario sarà in funzione delle possibilità edificatorie e pur esso eguale per tutte le particelle in cui tale sfruttamento è consentito; andiamolo a determinare:

- valore complessivo delle superfici <u>non edificatorie</u>	
part. I	- L. 1.000 x 2.400.....= L. 2.400.000
" II	- " 1.000 x 1.600 (2/3 intera superf.)= " 1.600.000
" III	- " 1.000 x 1.600 (" " ")= " 1.600.000
" IV	- " 1.000 x 800 (1/3 " " ")= " 800.000
Totale <u>L. 6.400.000</u>	

- valore complessivo delle superfici edificatorie
L. 38.400.000 - L. 6.400.000 = L. 32.000.000

Rilevato che il provento di 32 milioni è ritraibile dai tre lotti appartenenti alle particelle II, III e IV, e per effetto delle norme di P.T.P. nel rapporto di I, I, 2, rispettivamente, desumere quali valori venali delle porzioni edificatorie delle particelle succitate: 8 mil., 8 mil., 16 mil., dal che consegue un prezzo unitario di L. 10.000 mq. Con la applicazione degli anzidetti prezzi unitari alle superfici che ai sensi delle norme di P.T.P. possono rendersi edificatorie, rimane rispettato il principio che il valore di mercato del comprensorio, considerato nel suo insieme non varia, così come deve essere se vuole escludersi in concreto qualsiasi aspetto speculativo in connessione col piano.

Vediamo ora, nello spirito delle succitate premesse, cosa deve accadere affinché il P.T.P. non operi indebitamente a favore di una proprietà e a scapito di un'altra, a quale compensazione occorrerà dar luogo:

valori delle singole prop. <u>prima</u> del P.T.P.	valori delle singole prop. <u>dopo</u> il P.T.P.
part. I.....L. 12.000.000	part. I.....L. 2.400.000
" II....L. 9.600.000	" II....L. 9.600.000
" III...L. 9.600.000	" III...L. 9.600.000
" IV....L. 7.200.000	" IV....L. 16.800.000
Totale <u>L. 38.400.000</u>	Totale <u>L. 38.400.000</u>

./...

Per ristabilire l'equilibrio di valori, quale era nella situazione ante P.T.P. basterà che il proprietario della particella IV devolva a favore del proprietario della particella I, un importo pari a L. 9.600.000 che aggiunto al valore di L. 2.400.000, quale è quello collegato al rispetto dei vincoli imposti dal piano, ricostituisca il primitivo valore di L. 12.000.000.

Ciò premesso dovremmo ora intrattenerci sulla maniera pratica con cui articolare la compensazione: non è difficile, e comunque ogni difficoltà è superabile se si vuole veramente mantenere fermo e valido il principio che il piano, proprio per quella causa di pubblica utilità a carattere spirituale che scaturisce dal rispetto del bello nelle sue diverse manifestazioni, non deve indebitamente arricchire o impoverire nessuno.

A P.T.P. attivato, quasi certamente accadrà che la compravendita dei singoli terreni che il piano comprende segnerà una accentuazione per gli immobili in cui secondo le norme del piano più intenso è possibile lo sfruttamento edilizio, e una stasi, spesso a carattere permanente, per quelli in cui le norme di P.T.P. hanno operato restrittivamente, fino al caso limite di divieto assoluto edificatorio. Conseguirà che si avranno compravendite o immediatamente dopo l'entrata in vigore del piano, o in un periodo relativamente prossimo, o in epoca successiva e a distanza talvolta di anni. Per gli atti di data immediata basterà prevedere l'obbligo da parte di colui che vende, di versare allo Stato (cassa di compensazione) il di più di provento conseguibile dalla vendita, rispetto a quello ritraibile nell'immediato periodo di tempo antepiano e stiaato, secondo quanto già riferito, dall'Ufficio Tecnico Erariale competente per territorio: per gli atti che si stipuleranno in prosieguo di tempo basterà, per i singoli predii che ne formeranno oggetto, promuovere una iscrizione sui registri immobiliari che ricordi l'obbligo da parte della Ditta Catastale intestataria di versare allo Stato (cassa di compensazione), all'atto del trapasso di proprietà per compravendita, una somma ben definita, proporzionale alla superficie e determinata secondo i dati estimali dell'U.T.E. Beninteso, potendo accadere, secondo quanto previsto, che una vendita si verifichi in epoca molto lontana dalla data di applicazione del piano, in corrispondenza della quale venne elaborata la determinazione del valore venale dell'intero comprensorio, occorrerà in tal caso, rapportare, mediante adeguati coefficienti di rivalutazione, le somme da versare, ai mutati valori di mercato.

Si osserverà che i proprietari dei terreni che dal piano sono stati degradati di valore, non perverranno alla riscossione dell'indennizzo perequativo tutti nello stesso momento, ma bensì in fun-

./...

zione delle disponibilità man mano creatasi con la vendita degli appezzamenti incrementati di valore dal piano: il danno è solo apparente, in quanto mentre quasi sempre sarà possibile sovvenire con il plus valore di proventi realizzati dalle prime vendite gli immobili più danneggiati, come quelli per esempio per i quali è previsto l'assoluto divieto edificatorio, gli altri, quelli cioè che percepiranno l'indennizzo in prosieguo di tempo e a misura che le vendite vengono effettuate, avranno l'indennizzo medesimo rivalutato in funzione dei mutati valori di mercato, quindi in proporzione diretta rispetto ai rapporti di valore determinati dalle norme di P.T.P.

Così operando però, in relazione alla non difficilmente presumibile difficoltà collegata alla pratica impossibilità di reperire entro un ragionevole periodo di tempo il quantum di moneta capace di conguagliare i mutati valori dei singoli terreni del comprensorio di P.T.P., e potendosi l'inconveniente verificare anche in misura rilevante, sarà necessario prevedere una ulteriore disposizione che mitighi l'inconveniente prospettato.

Basterà ricorrere, dalla data di entrata in vigore del piano, alla applicazione ai terreni a valore venale aumentato dalle norme di P.T.P., di uno speciale contributo di miglioria. Beninteso le annualità di contributo versate dovranno essere riassorbite, allorché gli immobili su cui gravano passeranno di proprietà per atto di compravendita, detraendole dall'importo corrispettivo del plus valore, da versare alla cassa di compensazione all'atto del trapasso.

Ad incrementare i fondi disponibili mediante l'anzidetto meccanismo, potranno concorrere, con particolare riguardo agli indennizzi dovuti ai terreni con vincolo assoluto, le somme provenienti dalla applicazione delle norme di cui all'articolo 15 della Legge vigente.

Articolare in dispositivi di Legge, beninteso mediante adeguati e approfonditi accorgimenti, quanto suggerito, non è difficile e tanto meno impossibile, come da qualche parte si propenderebbe ad affermare. Dispone lo Stato di capaci, per non dire provetti, Uffici Finanziari, tecnici ed amministrativi, ai quali non risulterà affatto difficile l'applicazione delle norme. Occorre però studiarle!

E anche se il dispositivo suggerito non darà immediati indennizzi atti a ristabilire l'intero equilibrio dei valori dei singoli predii, mutati in conseguenza dei vincoli imposti dal P.T.P., con la possibilità di reperire da prima dei contributi, passibili col tempo di mutarsi in indennizzi, esso non danneggerà definitivamente, come sin qui accade, alcuni proprietari a tutto vantaggio di altri: opererà nell'assoluto rispetto del concetto della pubblica utilità, non

sarà di nessun aggravio finanziario per lo Stato, conferirà dignità alla sua Autorità, in quanto lo scagionerà dalle accuse che da più parti gli si indirizzano d'essere la vera causa di illeciti arricchimenti, eliminerà la speculazione che in alcuni casi assurge a forme di vera sordidezza, perpetrata, e questo è veramente grave, con l'ausilio di una sia pur non voluta connivenza dello Stato. Ora se la connivenza è certamente non voluta, non può dirsi, al lume di quanto è accaduto ed accade, altrettanto inconsapevole. Occorre una remora, un rimedio!

A questo tende la presente memoria, la quale, anche se certamente insufficiente sotto alcuni aspetti ha inteso soprattutto porre il problema all'ordine del giorno.

Auguriamoci venga accolto e discusso.

Roma 2 settembre 1954

Roberto TUZI

archiviocederna.it

COPIA

ANALISI DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO
DEL COMPENSORIO DELL'APPIA ANTICA, DICHIARATO DI NOTEVOLE INTERESSE
PUBBLICO CON D.M. DEL 14.12.1953, PUBBLICATO NELLA G.U. DEL 18.12.1953 N.29

COPIA



Mod. 845

I -

Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

PREMESSA ALLO STUDIO ORIENTATIVO RELATIVO ALL'ESPROPRIO DEL
COMPENSORIO DELL'APPIA ANTICA, DICHIARATO DI NOTEVOLE IN-
TERESSE PUBBLICO CON D.M. DEL 14.12.1953 PUBBLICATO NELLA
G.U. DEL 18.12.1953 N° 290.-

A scopo indicativo si riferisce su alcuni particolari relativi a precedenti espropri in Roma, con i quali si tende soprattutto a porre in evidenza come l'analisi di cui appresso, sia passibile di mutamenti specialmente in relazione al fatto che, mentre lo studio prevede espropri di vaste zone in blocco, la pratica attuazione comporterà un frazionamento degli espropri medesimi, con frequenti giudizi sui singoli quantum d'indennizzo.

Nel 1887 fu iniziata a Roma la campagna per la tutela della zona monumentale, comprendente il Foro Romano e il Palatino, il Colosseo e le Terme di Tito, il Circo Massimo e le Terme Antoniniane e fu emanata una legge speciale, che permetteva di procedere agli espropri nella zona medesima.

Si trattava di espropriare circa 365.000 metri quadrati, liberando la zona da un informe agglomerato di casettacce, di depositi di cenci e di fabbriche di sapone, di concimaie e di scuderie, che la rendevano la plaga più insalubre di Roma.

Sulle offerte di ufficio per le espropriazioni ci fu immediatamente un aumento del 40,97% dipendente in gran parte dalle perizie giudiziarie, che portarono poi ad un aumento medio del 122,73%.

Ma talune cause ebbero effetto disastroso per l'erario, non ostante la tenace difesa dell'Avvocatura erariale: per il fondo Cavalletti, posto in una bassura soggetta a inondazioni, privo di casa colonica e insalubre, fu pagato il 243% della somma offerta; per il fondo Missiroli, di natura ortivo e di limitato sfruttamento perchè vicino alle Terme, la somma pa-

./.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

gata fu dell'817,59% su quella offerta. Il fondo Sinigaglia, anch'esso ortivo, fu pagato al 432,78%.

Nella valutazione dei singoli fondi si era applicato meccanicamente un prezzo a metro quadrato, desunto dalla media dei prezzi stabiliti in contratti dei tre anni precedenti e riferentesi a fondi vicini.

archiviocederna.it

Roma, 10 gennaio 1955



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

UFFICIO TECNICO

- -

STUDIO ORIENTATIVO RELATIVO ALL'ESPROPRIO DEL COMPRESORIO DELL'APPIA ANTICA, DICHIARATO DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO CON D.M. DEL 14/12/1953, PUBBLICATO G.U. DEL 18/12/1953, n. 290.

- - -

Detto comprensorio, che ricade interamente nel territorio del Comune di Roma, è costituito da due ampie fasce laterali alla Via Appia Antica che ne costituisce la direttrice principale secondo l'orientamento nord-ovest, sud-est; i suoi confini, esattamente definiti nel D.M. del 14 dicembre 1953, possono essere così sommariamente rappresentati:

a nord dal tratto delle mura Aureliane tra la Porta Ardeatina e Porta Latina; ad Est dalla Via Latina sino al punto d'incontro con la Via Appia Nuova e successivamente da quest'ultima sino al bivio della Via di Marino (Km. 17° circa); a sud dal confine territoriale del Comune di Roma; ad ovest da una linea irregolare che segue in parte il tracciato della Via Cristoforo Colombo e della Via Ardeatina, mantenendosi sensibilmente parallela alla direttrice dell'Appia Antica;

Il comprensorio, che racchiude nel suo perimetro parte delle tenute suburbane della Caffarella, Acquasanta, Tor Carbone, Torricola e Santa Maria Nuova, misura complessivamente ha. 2.190, secondo la planimetria fornita dal Comune di Roma.

Ai fini di un conteggio estimale di larga massima ed a carattere semplicemente orientativo possiamo suddividere il comprensorio stesso in tre zone e precisamente:

a) - una zona che comprende la parte nord del compendio, già



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

discretamente edificata e sistemata; tale zona è quella compresa nei piani particolareggiati nn. 49 - 82 - 83 - 84 - 111 - 134 con destinazione varia ed è quella di più elevato valore commerciale per la sua ubicazione e caratteristiche .

Tale zona si estende per ha. 210 circa .

- b) - una zona situata nella parte centrale del compendio dell'estensione di circa ha. 744 . Tale zona è interamente compresa nel P.R. di massima del 1931 ed in parte anche nei Piani particolareggiati nn. 97 - 98 - 136 -

Anche tale zona è discretamente edificata, comprendendo la borgata detta del Quarto Miglio o San Tarcisio, nucleo abitato di una certa entità, e numerose ville a caratteristiche signorili che si addensano in particolare nelle località note come Belvedere e Capo di Bove .

- c) - una zona che comprende la parte residua del compendio verso sud per ha. 1.236 .

Tale zona è fuori del P.R. ed è la più lontana della città ; è in minor misura delle zone precedenti edificata da ville di buon tono e per il rimanente a carattere agricole con casali sparsi o centri poderali, in genere di vecchia costruzione .

I valori medi delle singole zone possono, sempre in linea di larga massima, stabilirsi come segue :

1^a zona : i prezzi correnti per lotti edificabili di normale ampiezza oscillano intorno i seguenti valori :

- Palazzine su Via Latina e strade trasversali £ . 18.000 - 20.000 - 22.000 /mq.
- Palazzine località Domine Quo Vadis £ .12.000- 15.000/mq.
- Villini signorili Via Meropia (Casale de Merode) lire 5.000 - 6.000/mq.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

- Terreni sulla Via Cilicia e adiacenze (zone di rispetto ed in genere di limitata utilizzazione) £ . 4.000 - 5.000/mq.

Tenuto conto della circostanza che alcune proprietà sono sensibilmente estese, che parte è già di proprietà pubblica (aree stradali e ferroviarie) nonché della variabilissima destinazione prevista , si determina per il complesso un prezzo medio di £ . 7.000 mq.

2° Zona : prezzi correnti per la Borgata Quarto Miglio : £ . 3.500 - 6.000 /mq. per le zone ove esiste P.R. particolareggiato , £ . 2.000 - 3.500 /mq. ove esiste il solo Piano di Massima. Zona del Belvedere (Via dei Nettelli adiacenze) £ . 4.000 - 4.500 /mq. - Tor Carbohe (località Vigna Lugari) £ . 2.500 - 3.000 /mq.

si assume il prezzo medio di £ . 1.500 /mq. con le avvertenze di cui sopra .

3° zona : date le caratteristiche in parte agricole, con singole proprietà di estesa superficie (fondi accorpati) si assume il valore medio di £ . 500 /mq. - Lotti su Via Appia nuova all'altezza dell'Aeroporto £ . 2.000/mq. - Via del Canile £ . 2.000 - 2.500 /mq.

Ciò premesso, il valore dell'intero compendio risulta dal seguente conteggio :

1° zona:

ha. 210 pari a mq. 2.100.000 a £. 7.000/mq. = 14.700.000.000

II° Zona :

ha. 744 pari a mq. 7.440.000 a £ . 1.500/mq. = 11.160.000.000

III° zona :

ha. 1236 pari a mq. 12.360.000 a £. 500/mq. = 6.180.000.000

32.040.000.000

in c.t. £ . 32.000.000.000

/...



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

A detto valore occorre aggiungere quello dei fabbricati attualmente esistenti, costruiti in epoca recente con regolare approvazione comunale i quali è ovvio, hanno caratteristiche costruttive molto differenti e si trovano in condizioni d'uso diverse.

Da una sommaria indagine, mancando il tempo necessario ad un più accurato rilevamento sui luoghi, si stabiliscono come appresso il numero dei fabbricati, la loro consistenza ed il loro valore venale (esclusa naturalmente l'incidenza dell'area già compresa nel computo precedenti).

a) - Zona già inserita nel corpo della città in prevalenza costituito da costruzioni tipo palazzina o villino (zona semintensiva) di recente costruzione. Si presumono n.150 fabbricati con una consistenza media di cento vani ciascuno (molti fabbricati sulla Via Latina e strade limitrofe sono dotati anche di negozi) - Valore medio a vano £ . 700.000.

b) - Zona costituita dalla borgata del Quarto Miglio compresa tra l'Appia Nuova e l'Appia Pignatelli in prevalenza edificata con costruzioni semintensive (villino a due o tre piani) tutte sorte nel dopo guerra.

Si presumono n.200 fabbricati della consistenza media di trenta vani con un valore unitario di £ .400.000 a vano.

c) - Zona estensiva con costruzioni a ville o villini di carattere signorile, in genere con coefficiente di copertura di 1/20. Tale zona, si può dire, si estende per tutta la parte del comprensorio che non ricade nei vari piani particolareggiati. Le costruzioni sono in genere sparse, arretrate, rispetto l'Appia Antica e si addensano nella località del Belvedere.

Per lo più la costruzione comporta una notevole sistemazione del terreno, costituita da viali di accesso, piantagioni arboree, recinzioni, costruzioni accessorie, ecc.

Si presumono n.100 costruzioni con una consistenza media di 20 vani; per quanto sopra si attribuisce un valore me-



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

di lire . 1.000.000/vano .

Si trascurano infine tutti gli altri fabbricati compresi quelli a carattere agricolo (casali, vaccheria ,ecc.)

Quanto sopra è sinteticamente riassunto nel seguente conteggio :

a) - costruzioni 150 x 100 vani =	
= Vani 15.000 a lire . 700.000 =	10.500.000.000
b) - costruzioni 200 x 30 vani =	
= vani 6.000 a lire . 400.000 =	2.400.000.000
c) - costruzioni 100 x 20 vani =	
= vani 2.000 a lire . 1.000.000 =	2.000.000.000

Totale = lire . 14.900.000.000
=====

in c.t. lire . 15.000.000.000

In complesso il valore venale del compendio (area e costruzioni soprastanti) si aggira sull'ordine di lire 47.000.000.000 (quarantasettemiliardi), valore che deve intendersi di larga massima di carattere indicativo in quanto dedotto da stima sommaria sulla base di dati approssimati.

=====



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

VARIANTE ALLO "STUDIO ORIENTATIVO" SECONDO IL PERIMETRO
INDICATO DALLA SOPRAINTENDENZA AI MONUMENTI DI ROMA
(vedere corografia in scala 1:10000 allegata).

Il progetto di variante che ora viene proposto reca le seguenti sostanziali modifiche al comprensorio già definito dal Decreto Ministeriale :

a) stralcio della zona a valle della via Latina che costituisce un nucleo edilizio di sensibile entità (via Macedonia, via Siria, via Segesta, ecc.) per le numerose palazzine costruite dal 1950 in poi;

b) stralcio della zona comprendente la borgata del Quarto Miglio, altro nucleo edilizio di considerevole consistenza, per la sola parte ubicata a monte della via Appia Pignatelli;

c) stralcio di due zone interne al compendio e precisamente zona compresa tra la via Appia Antica - via Ardeatina e via di San Sebastiano di proprietà della Santa Sede per ha. 33; zona detta di Capo di Bove tra la via dell'Almone - via dei Metelli - Appia Pignatelliove si addensano alcune villette a caratteristiche signorili, per ha. 30.

Solo incidentalmente si rileva l'opportunità degli stralci di cui ai punti a) e b):

si tratta infatti di due zone topograficamente marginali al compendio, la prima delle quali già inserita nel corpo della città; di irrivelante importanza storico od artistica non contenendo nuclei antichi, monumenti, alberature di pregio, punti panoramici, ecc.; costituendo dette zone, come si è detto, nuclei edilizi ormai nettamente costituiti e consolidati, composti per la massima parte da nuove costruzioni regolarmente approvate.

La variante proposta, che si estende anche nel territorio di Marino con una fascia di limitata larghezza sino



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

alla borgata delle Frattocchie, misura complessivamente entro il suo perimetro ha. 2.584.

Occorre chiarire la discordanza tra detta superficie e quella a suo tempo determinata in ha. 2.190 (grosso modo le due estensioni dovrebbero essere equivalenti in quanto lo stralcio operato con la variante viene ad essere compensato dalla zona nel territorio di Marino): la superficie di ha. 2.190, calcolata in precedenza, è inferiore alla reale, in quanto desunta da una planimetria del Comune di Roma indicante una delimitazione erronea nel comprensorio.

In definitiva l'estensione racchiusa nel perimetro della variante è di ha. 2.584 da cui occorre detrarre ha. 63 costituiti dalle due zone di cui allo stralcio lettera c) per le quali viene a mantenersi l'attuale stato di fatto.

Restano così soggetti a vincolo ha. 2.521 che il progetto di variante prevede di suddividere in due parti:

- una di maggiore estensione per ha. 1.653 (velatura verde della planimetria) che più direttamente ed immediatamente interessa il complesso storico artistico ed archeologico dell'Appia Antica;
- una seconda zona per ha. 868 di minor importanza per ubicazione e caratteristiche, eventualmente da espropriare in un secondo tempo (zona bianca della planimetria).

Definita così la reale entità e le caratteristiche generali della variante in corso di studio, si passa a determinare il nuovo valore venale del compendio, sempre con l'avvertenza che il dato finale deve intendersi di carattere puramente orientativo circa l'ordine di grandezza che assume il valore del compendio stesso.

- I^a ZONA (velatura verde) -

Seguendo la stessa discriminazione già adottata nella precedente stima si suddivide in tre parti:



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

a) parte a nord del compendio compresa nei piani particolareggiati 49 - 82 - 83 - 84 - 111 e 134 con destinazioni varie e di più elevato valore ha. 135;

b) parte centrale del compendio, interamente compresa nel P.R. di massima del 1931 ed in parte nei piani particolareggiati 97 - 98 - 136 per ha. 650;

c) parte residua del compendio verso sud estesa per ha. 868.

Ad esse, in base ai dati precedentemente indicate possono applicarsi rispettivamente i valori unitari di L. 5.500/mq. L. 1.500/mq e L. 500/mq.

Pertanto si ha :

- ha 135 pari a mq. 1.350.000 a L. 5.500 =	7.425.000.000
- ha 650 pari a mq. 6.500.000 a L. 1.500 =	9.750.000.000
- <u>ha 868</u> pari a mq. 8.680.000 a L. 500 =	<u>4.340.000.000</u>
ha 1.653 in totale	- Totale L....21.515.000.000

II° ZONA (bianca) -

Si estende per ha. 868 e può suddividersi in una parte a nord della via Tor Carbone per ha. 193 cui si può assegnare il valore unitario di L. 500/mq. e nella residua parte a sud di detta via per ha. 675 cui si assegna il valore di L. 300/mq.

Pertanto si ha :

- ha 193 pari a mq. 1.930.000 a L. 500 =	965.000.000
- ha 675 pari a mq. 6.750.000 a L. 300 =	2.025.000.000
<u>ha 868 in totale</u>	<u>- Totale..... 2.990.000.000</u>

Valore complessivo del terreno L. 24.500.000.000 in cifra tonda.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIATO PER IL TURISMO

A detto valore occorre ancora aggiungere quello delle costruzioni soprastanti edificate con regolare approvazione.

Rimandando a quanto detto nella precedente relazione, in ordine agli stralci effettuati, si presumono n. 75 fabbricati nella zona.

a) n. 80 fabbricati nella zona b) e n. 100 fabbricati nella zona c) delle caratteristiche e consistenza già avanti indicate.

Aggiornando i valori unitari si ha pertanto :

a) costruzioni n. 70 x 100 vani =
= vani 7.000 a L. 800.000 = L. 5.600.000.000
b) costruzioni n. 80 x 30 vani =
= vani 2.400 a L. 500.000 = L. 1.200.000.000
c) costruzioni n. 1000 x 20 vani =
= vani 2.000 a L. 1.100.000 = L. 2.200.000.000
Totale.....L. 9.000.000.000

In complesso il valore venale del compendio (area e costruzioni soprastanti) si aggira sull'ordine di L. 33.500.000.000 (trentatremiliardi cinquecentomilioni) valore che, si ripete, deve intendersi di larga massima in quanto dedotto da stima sommaria sulla base di dati approssimati.

Roma, 10 gennaio 1955

L'INGEGNERE CAPO UFFICIALE
(Ing. Tuzi Dott. Roberto)

MORLE
RIANO
PAESISTICO

archiviocederna.it

**NORME DI APPLICAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO
DELL'APPIA ANTICA**

ART. 1 - Per il Piano Territoriale Paesistico dell'Appia Antica, delimitato con linea rossa a tratto continuo nell'allegata planimetria e comprendente aree facenti parte dei Comuni di Roma e Marino, valgono le norme di cui agli articoli seguenti.

ART. 2 - Ferme restando le disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1938, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, 29 giugno 1938 n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, e 17 agosto 1942 n. 1190, sulla disciplina urbanistica, e fatto salvo altresì l'obbligo, di cui all'art. 31 della citata legge n. 1190 del 1942, di chiedere la licenza edilizia ai Sindaci dei Comuni di Roma e di Marino; è vietato di apportare modifiche all'aspetto esteriore delle aree comprese nel Piano Territoriale Paesistico, di cui all'articolo precedente, con opere e piantagioni di ogni genere, senza la preventiva autorizzazione scritta della Soprintendenza ai Monumenti. A tal fine gli interessati sono tenuti a presentare domanda, corredata del relativo progetto, alla Soprintendenza ai Monumenti, la quale si pronuncia dopo il parere favorevole della Commissione edilizia comunale.

Nelle aree suddette nessuna opera può essere iniziata, prima che la Soprintendenza ai Monumenti abbia concesso l'autorizzazione, di cui al precedente comma.

ART. 3 - Il territorio compreso nel Piano in relazione ai valori paesistici è diviso in cinque zone di rispetto, contrassegnate con le lettere A, B, C, D, E, e distinte con differente tinteggiatura. Esse sono delimitate nell'allegata planimetria, desunta dalle mappe del vigente catasto - rapporto 1:5000 - la quale comprende inoltre alcune aree contrassegnate dalle tinteggiature del Piano Regolatore Generale di Roma del 1931.

ART. 4 - Nella zona A (verde chiaro) non è ammessa alcuna nuova costruzione, né, di regola, trasformazione di edifici esistenti.

In rapporto alla conformazione morfologica del terreno e alle esigenze paesistiche, è solo consentito, per la costruzione in zona contigua, il cumulo di aree, ai sensi del successivo articolo 15.

Nella zona A non è altresì ammessa alcuna trasformazione delle culture esistenti, che possa alterare l'aspetto esteriore della zona stessa.

ART. 5 - Nella zona B (verde smeraldo) è ammesso l'adattamento di edifici esistenti con facoltà di parziali demolizioni e ricostruzioni di eguale volume, compatibilmente alle esigenze paesistiche.

In lotti di terreno di almeno 4 ettari possono essere consentite, eccezionalmente, piccole costruzioni, a carattere agricolo, ad esclusivo servizio del fondo coltivato. La costruzione non può avere una volumetria superiore a mc. 1.500 ed un'altezza superiore a quella prevista per la zona C, salvo, quanto all'altezza, e sempre in via eccezionale, per accessori connessi a particolari necessità di attrezzature tecniche.

Variazioni alle culture agricole esistenti possono essere consentite compatibilmente alle esigenze paesistiche della zona.

ART. 6 - Nella zona C (verde smeraldo rigato rosso) è ammessa la costruzione di un edificio per singoli lotti di terreno di almeno un ettaro e fino a un massimo di mc. 0,15 per mq. di superficie disponibile ricadente nei limiti della zona stessa. L'edificio può avere un solo piano fuori terra per un'altezza media di mt. 4,00, con un massimo assoluto di mt. 5,00.

ART. 7 - Nella zona D (verde smeraldo quadrettato rosso) è ammessa la costruzione di un edificio per singoli lotti di terreno di almeno mq. 5.000, fino ad un massimo di mc. 0,25 per mq. di superficie disponibile ricadente nei limiti della zona stessa. L'edificio può avere un solo piano fuori terra, per un'altezza media di mt. 4,00 con un massimo assoluto di mt. 5,00.

ART. 8 - Nella zona E (verde oliva) è ammessa la costruzione di un edificio per singoli lotti di terreno di almeno mq. 2.500 fino ad un massimo di mc. 0,40 per mq. di superficie disponibile ricadente nei limiti della zona stessa. L'edificio può avere, parzialmente o totalmente, due piani fuori terra per un'altezza massima di mt. 7,50.

ART. 9 - Nel computo volumetrico delle costruzioni previste dagli articoli precedenti si intendono compresi gli edifici già esistenti e gli accessori.

ART. 10 - L'altezza degli edifici, dei quali è consentita la costruzione, viene misurata dalla linea di imposta della gronda alla quota media dell'andamento attuale del terreno su cui insiste ciascun edificio. Dove si verificano movimenti di masse con tetti a differente livello, la linea di gronda è determinata dalla media fra le diverse quote d'imposta. Al di sopra della linea di gronda non è consentito alcun ulteriore volume, ad eccezione di quello che compete alle coperture.

Le coperture a tetto non possono aver inclinazione superiore al 40%.

ART. 11 - Nelle aree comprese nel Piano Territoriale Paesistico e contrassegnate con le tinteggiature del Piano Regolatore Generale di Roma del 1931, valgono le norme e le prescrizioni per l'attuazione di detto P.R. e le disposizioni dell'art. 2 ultimo comma, del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma.

ART. 12 - Nelle zone C, D, E, può essere ammessa, in via eccezionale, e sempre che lo consenta la conformazione morfologica del terreno in rapporto alle esigenze paesistiche, una diversa disposizione di masse ed un aumento di volume fino ad un massimo del 25% di quello consentito agli artt. 6, 7 e 8, qualora sia presentato, eventualmente anche da un consorzio volontario tra i proprietari, un progetto di lottizzazione esteso ad una superficie di aree contigue, non inferiore nel complesso a cinque ettari, nella quale sia possibile comprendere almeno 10 fabbricati.

Il progetto di lottizzazione deve prevedere un impianto organico di costruzioni, articolate e ubicate in modo da inserirsi armonicamente nel paesaggio.

ART. 13 - In rapporto alla particolare situazione morfologica del terreno e compatibilmente alle esigenze paesistiche, per le aree contigue ricadenti nelle zone C, D, E, può essere richiesta una compensazione di volumi, purché complessivamente le costruzioni non superino la somma dei volumi massimi ed i limiti massimi della maggiore altezza stabiliti per ciascuna zona.

ART. 14 - Per una migliore conservazione e valorizzazione di complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradi-

zionale, l'Amministrazione può addivenire a particolari accordi con i proprietari in deroga alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico.

In nessun caso la fabbricabilità può superare gli indici previsti dal Piano Territoriale Paesistico.

ART. 15 - Ove una proprietà comprenda aree contigue ricadenti in diverse zone del Piano Territoriale Paesistico, che singolarmente non raggiungano nessuna delle superfici minime di zona previste per la fabbricabilità, l'Amministrazione può, compatibilmente alle esigenze paesistiche, permettere il cumulo delle dette aree al fine di consentire una costruzione sulla superficie complessiva, nei limiti di fabbricabilità previsti per ogni singola zona.

Analogamente si può procedere, previo accordo tra i proprietari, per aree contigue di proprietà diverse.

Eseguita la costruzione, le aree comprese in un cumulo non possono essere computate al fine di formare altri cumuli.

ART. 16 - Le deroghe di cui agli artt. 12, 13, 14 e 15 sono concesse dal Ministro per la Pubblica Istruzione, sentito il Consiglio Superiore delle Antichità e Belle Arti.

ART. 17 - La recinzione delle proprietà deve essere in armonia con l'ambiente paesistico; i relativi progetti debbono essere presentati, per l'approvazione, alla Soprintendenza ai Monumenti.

Sono vietate, di regola, le recinzioni in muratura.

ART. 18 - Nelle nuove opere devono essere usati materiali, rifiniture e colori del tipo tradizionale della località. Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui all'art. 14, 3° comma, della legge 29 giugno 1939 n. 1497.

ART. 19 - E' vietata l'apertura di nuovi accessi alle proprietà direttamente dalla Via Appia Antica.

ART. 20 - Le indicazioni arboree, che nella planimetria del Piano Territoriale Paesistico sono distinte con il colore verde scuro, riguardano piantagioni di essenze pregiate, quali "pinus pinea", "quercus ilex", "cupressus sempervirens horizontalis", "atracupressus", "laurus nobilis", "eucalyptus", ed ogni altro tipo di flora tradizionale nel territorio dell'Appia Antica, secondo la varia distribuzione risultante dalla planimetria stessa.

Al fine di adeguare le alberature delle diverse località all'andamento del terreno ed evitare forme in contrasto con il paesaggio, valgono, per i singoli progetti di lavoro, le norme di cui all'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e gli artt. 15 e seguenti del Regolamento 3 giugno 1940 n. 1357.

ART. 21 - Nell'ambito delle località soggette al Piano Territoriale Paesistico sono vietate, la posa in opera di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, le installazioni per distribuzione di carburante, gli elettrodotti ed altre condutture aeree, l'apertura e l'ampliamento di cave e qualsiasi altra installazione, anche a carattere provvisorio, che possa turbare il paesaggio.

In prossimità delle località soggette al Piano Territoriale Paesistico, valgono le disposizioni di cui all'art. 14 della legge 29 giugno 1939 n. 1497.

ART. 22 - Ai fini dell'osservanza delle prescrizioni del presente Piano, le autorizzazioni a costruire e comunque a variare l'aspetto esteriore delle aree, e le approvazioni dei relativi progetti, devono essere trascritti nei Registri immobiliari.

ART. 23 - Per la vigilanza dell'esatta rispondenza di ciascuna opera alle norme del Piano Territoriale Paesistico ed alle autorizzazioni concesse, la Soprintendenza ai Monumenti si avvale della collaborazione dei Comuni di Roma e di Marino.