

Pierluigi Severi

diciembre '94

Caro Cesare,

colgo l'occasione  
per farti 7<sup>o</sup> auguri di un  
sereno 1995.

Attegiato tornerei la nostra relazione  
alla questione che ti avevo telefonica-  
mente anticipato. Grazie un caro  
che volerei fare.

Con stima e rispetto

Luigi

Un affettuoso saluto  
con auguri per un Anno 1995, migliore  
del precedente -

Anna Maria Stenochi

DOMANDA DI SANATORIA PER IMMOBILE SITO IN VIA APPIA ANTICA N. 318 - FUORI  
FASCIA PERIMETRALE DEL G.R.A.

\*\*\*\*\*

PROT. ORIGINARIO N. 65534/86

PROT. DI TRASMISSIONE DA RIP. XV PRG N. 51790 DEL 07.08.93

PROT. DI ENTRATA DI PRG N. 9432/93 A4

La pratica di condono dell'immobile in oggetto, dopo aver seguito l'usuale iter amministrativo (es. produzione documenti, ottenimento di nulla-osta dagli Enti competenti) è ferma presso gli Uffici del PRG, poichè la RIP. XV ha chiesto parere di nulla osta al PRG, che a sua volta avrebbe intenzione di richiedere parere al soggetto "Parco dell'Appia Antica".

Dalle informazioni apprese presso gli uffici competenti del PRG, si ritiene che la sanatoria verrebbe concessa se il "Parco dell'Appia Antica" producesse parere favorevole al PRG, che di conseguenza lo riporterebbe alla RIP. XV, competente per la concessione.

Mentre in allegato viene riportata dettagliata relazione tecnica dell'immobile nel contesto ambientale, si ritiene opportuno evidenziare nelle poche righe che seguono la natura dell'immobile. Ciò poichè la costruzione in oggetto è stata finalizzata dalla proprietà, rappresentata dalla coltivatrice diretta Lanciotti Laura, ad un utilizzo prettamente agricolo e rurale. Infatti detto immobile, insistendo su di un vivaio di ca. 6 ettari, consiste in abitazione ed ufficio ad uso familiare-aziendale, in locali per il ricovero di attrezzature ed in serre per la coltivazione di piante ornamentali.

Il complesso interessato dalla concessione edilizia in sanatoria e dal conseguenziale parere che dovrà essere espresso da Codesto Ente ai sensi dell'art. 32 della legge n. 47 del 28.02.85, è relativo all'area ubicata nel Comune di Roma - Via Appia Antica n. 318 con superficie catastale di 56.095 mq. distinto al catasto terreni ai fogli 979 e 987 con le particelle n. 39-67-68-209.

Per quanto attiene la situazione urbanistica, il lotto, essendo - come noto - inserito nel comprensorio dell'Appia Antica, è destinato fin dall'entrata in vigore del Nuovo Piano Regolatore della città di Roma a zona N (verde pubblico) con vincolo archeologico e paesistico.

Va peraltro sottolineato che l'utilizzazione edilizia del lotto è avvenuta solo a partire dal 1975 quindi successivamente al decorso del quinquennio stabilito dalla legge per l'attuazione della previsione pubblica a cui era preordinata dallo strumento urbanistico generale.

Le note decisioni della Corte Costituzionale e del Consiglio di Stato in materia di scadenza dei vincoli di PRG preordinati a futuro esproprio ed in particolare la statuizione del Consiglio di Stato sull'applicazione in questi casi dell'art. 4 ultimo comma della legge n. 10 del 28.01.77, costituiscono elemento positivo dell'impostazione del condono edilizio presentato, nonostante la genericità della dizione "interventi edilizi produttivi" che compare nel citato art. 4.

Ciò in quanto può condividersi l'ipotesi che in assenza di strumentazione urbanistica dei lotti secondo indici di fabbricabilità tipici della zona agricola.

E' indubitabile che l'attività posta in essere si identifica in un'attività con prevalenti caratteristiche agricole, supportata in via accessoria e non certo principale da un'attività e quindi edificazione di tipo terziario, secondo il provvedimento prefettizio prot. n. 29074 che si allega in copia.

La trasformazione attuata nella zona dall'azienda che fa ricorso al condono è assolutamente aderente all'oggetto sociale della stessa, in effetti le opere di modifica del

suolo sono essenzialmente consistite nella piantumazione e messa a dimora di essenze arboree anche di alto fusto e di qualità propria della macchia mediterranea, quali olivi, querci, pini, corbezzoli ed altro (come risulta anche dalle allegate fotografie) Per consentire l'attecchimento si è provveduto a realizzare canali di scolo e di raccolta delle acque, anche derivanti dall'irrigazione, senza comunque compromettere falde acquifere o superficiali che non si presentano e per le quali non esiste comunque vincolo di alcun tipo.

Si è inoltre dotata l'azienda di passaggi in terra battuta che permettono l'accesso alle singole zone su cui viene esercitata l'attività vivaistica.

Conseguenza dell'espansione dell'azienda sono state nel tempo il riattamento di preesistenti manufatti agricoli (come risulta per inciso da sentenza penale passata in giudicato e dai fogli catastali) nonché la costruzione di volumi adatti al ricovero di letami, fertilizzanti, attrezzature agricole in genere - il tutto è stato costruito nella maggior parte nelle depressioni naturali del terreno sicchè a prima vista nulla rileva ed emerge rispetto al naturale piano di campagna.

La diversa quota del piano stesso e le piantumazioni poste in essere hanno poi conseguito il risultato che in nessun modo le realizzate opere possono turbare l'equilibrio territoriale paesaggistico.

Del resto l'azienda ha curato la scelta dei materiali con particolare rispetto dell'ambiente, sicchè è stato fatto abbondantemente uso di copertura in coppi antichi e tegole romane mentre le poche parti murarie sono state edificate in mattoncini antichi.

Considerazione a parte meritano le serre perchè esse sono state realizzate in cristalli opachi e si inseriscono in maniera assolutamente pertinente stante la loro funzione in un paesaggio con vocazione agricola e pastorale e sono state posizionate nell'estrema parte sud della proprietà sicchè, il cono visivo che si ha per il visitatore parte dalla campagna romana, arriva alle serre, ed ha come impatto finale l'agglomerato urbano di Ciampino con la sua edificazione anche intensiva.

In nessun modo pertanto questi manufatti vengono ad interrompere l'armonia e l'introspezione della campagna romana che ancora resta assolutamente libera e godibile dall'esterno dell'azienda a perdita d'occhio fino ai monti Migliore ed ai colli del Divino Amore del resto per due lati già interrotto dal GRA e dalla Via Appia Nuova.

N.B.: la descrizione sopra riportata non è altro che quanto presentato all'Ufficio Urbanistica - Assetto del territorio e tutela ambientale della Regione Lazio, che ha poi espresso parere favorevole ai fini del rilascio di concessione in sanatoria (prot. n. 12710 e allegato in copia).

archiviocederna.it