

UFFICIO DI RAGIONERIA
Visto per l'impegno ai sensi
dell'art. 327 della L. C. P.
IL RAGIONIERE



Deliberazione n. 319
Trasmessa al Comitato Regionale di
Controllo di Roma il 25.11.80
con protocollo n. 2443

COMUNE DI GROTTAFERRATA

PROVINCIA DI ROMA

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: "Piano regolatore particolareggiato zona centro abitato Valle Violata - Via Vittorio Veneto, Via Vecchia di Marino" - Esame osservazioni, e formulazione deduzioni - approvazione piano".

L'anno millenovecento ottanta addì trentuno del mese di ottobre, in la 2 alle ore prossime nell'Ufficio Comunale di GROTTAFERRATA e nella sede di convocazione consiliare.

Convocato per deliberazione della Giunta Municipale, con avvisi scritti consegnati a domicilio nei termini prescritti, come riferisce il messo, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione (1) straordinaria di (2) prima convocazione in seduta (3) pubblica per trattare l'oggetto suindicato.

Fatto l'appello nominale risultano:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1. CENTIONI Armando		1	16. NANNI Gian Franco	13	
2. GENTILI Carlo	1		17. SIMONI Gianfranco	14	
3. PAOLONI Roberto	2		18. CONSOLI Franco	15	
4. IZZI Giuseppe	3		19. FULGENZI Enrica	16	
5. LIBERATI Nicola	4		20. MECOZZI Mario	17	
6. CONTI Sergio	5		21. ANTONELLI Mario	18	
7. SERAFINI Ulderico	6		22. D'OTTAVI Pietro	19	
8. MUCCIACCIO Claudio	7		23. PAOLUCCI Mario		
9. PORRECA Casimiro		2	24. DE CRAIS Giorgio	20	
10. CECCHETTI Antonio	8		25. COSCIA Antonio	21	
11. GENTILINI Marina	9		26. SPALLETTA Giorgio	5	
12. BROZZINI Giuseppe	10		27. CAMILLI Fabrizio	22	
13. ANTONELLI Vincenzo	11		28. INTRECCIALAGLI Danilo	6	
14. PAVONI Sergio	12		29. GHELFI Mauro	7	
15. PIZZICANNELLA Enrico Tullio	3		30. BISEGNI Rolando		
			30. Lombardi Luciano	23	

Presenti N. 23

Assenti N. 7

Assiste alla seduta il Segretario Generale Fulvio Graziosi.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Fabrizio Camilli

nella sua qualità di Sindaco.

(Entra il Consigliere Intreccialagli Danilo - presenti in aula n. 24).

IL PRESIDENTE relaziona nei termini testualmente appresso riportati:

(Riesce il Cons. Intreccialagli Danilo-presenti in aula n. 23).

"Signori Consiglieri,

nell'introdurre l'argomento ritengo mio dovere sottolineare e richiamare alla vostra attenzione l'esposto pervenuto a tutti i capigruppo da parte dell'Avv. Luciano Resta; il quale non si comprende bene se agisca in proprio o per conto di alcuni privati interessati alla ristrutturazione del comparto urbanistico di Valle Violata Ovest.

Ritengo di interpretare il pensiero di molti consiglieri, e mi auguro di tutti, nel respingere un metodo di sostanziale insinuazione e di autentica intimidazione, tendente a limitare il libero giudizio di questo consesso.

Questa Amministrazione ha sempre operato con il duplice obiettivo di realizzare nel migliore dei modi il pubblico interesse nell'ambito della più stretta legalità, pur cercando di considerare in giusto modo le esigenze dei privati.

Purtroppo il richiamato atto in più occasioni avanza delle insinuazioni senza ben precise argomentazioni che dimostrino la illegittimità dell'azione amministrativa; anzi, in alcuni casi, richiamando una opposizione, che ancorché presentata fuori termine, è stata opportunamente esaminata, si invocano artificiosamente norme di legge non applicabili, poiché integrate da altre, non considerate, che confermano l'esattezza della nostra proposta.

Si sostiene infatti che nel caso ci si trova di fronte ad una "artificiosa previsione progettuale, che falsa il piano stesso, dato che la quantità minima di spazi pubblici dovrebbe essere di 16.254 metri quadrati, e non già di 6.398, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968.

Al contrario la pretesa illegittimità nella quale si sarebbe incorso e che dovrebbe portare, a giudizio del ricorrente, alla abrogazione del P.R.G., è frutto di una dimenticanza dello stesso ricorrente della previsione stabilita dall'art. 4, sub 2, che per la zona "B", quale è quella in esame, prevede che le aree, che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone "A" e "B", saranno comutate ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo in misura doppia di quella effettiva".

Quindi è esatto il conteggio previsto nel Piano.

E' questo un esempio del tentativo posto in essere per intimidire questo Consiglio, il quale non ha mai inteso delegare a chicchessia i suoi poteri, ma ha cercato di utilizzare, evitando oneri per il Comune, gli studi ed i progetti che, sia pure preparati da terzi, sono stati oggetto di propria compilazione ed autonoma valutazione, così come se fossero stati direttamente predisposti dall'Amministrazione, tanto più che il primo progetto redatto in data 27.12.1976 è stato riesaminato tre volte in Commissione Edilizia, è stato fatto rielaborare due volte ed ha riportato l'approvazione della Sovrintendenza.

Peraltro non assume importanza chi abbia materialmente redatto il piano, ma l'autonomia potestà decisionale che indipendentemente dalla redazione del piano stesso ha inteso assumere con responsabile considerazione e valutazione l'organo collegiale.

Due sono gli aspetti da considerare. Il primo è costituito dalla redazione, che è compito dei tecnici, siano essi privati, professionisti o pubblici dipendenti, siano essi pagati dal Comune o da terzi; ed il secondo dalla compilazione, che è il riconoscimento di attribuzione che viene effettuata dall'organo amministrativo nei confronti della proposta e della redazione.

Il Comune assumendo il progetto, lo ha in realtà considerato come effettuato direttamente, assumendolo come proprio e quindi compilato a sua cura, anche se materialmente redatto da terzi.

Questa situazione può richiedere un ancor maggiore impegno nell'esame dei provvedimenti da adottare, ma non modifica il merito, che è costituito da una libera ed autonoma scelta per cui, come ho detto, è del tutto influente chi abbia materialmente redatto il piano; ed a questa libera scelta ho invitato ed invito il Consiglio affinché formuli tutte le considerazioni, che ritiene opportune e necessarie, nell'interesse generale sul piano stesso, che è predisposto dall'Amministrazione, perché come tale è stato ed è presentato, senza timori e senza subire generiche e minacciose intimidazioni e valutando con serena obiettività la legittimità dell'azione amministrativa ed il merito del Piano.

D'altra canto debbo osservare che gli interessati stessi nella maggior parte hanno accettato il piano essendo pervenute soltanto tre osservazioni ed opposizioni, e non essendo stato presentato alcun ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, secondo la più recente giurisprudenza del Consiglio di Stato.

Non vogliamo polemizzare, ma la ricerca dell'optimum che ci ha sempre contraddistinto e la cosciente consapevolezza di testare di e parare sempre nell'ambito del rispetto più rigoroso della legittimità in una materia che ha aspetti giuridici così complessi, ci portano ad esprimere alcune ulteriori considerazioni anche in merito all'esposto richiamato nell'atto di significazione, al quale viene data, peraltro, esaustiva risposta nella controdeduzione Comunale.

Il Segretario Generale

Il Presidente

Il Consigliere Aziano

Edo Ruvio G. n. 11.10.76

Edo Ruvio G. n. 11.10.76

Edo Ruvio G. n. 11.10.76

In detto esposto balza evidente la contraddizione.

Infatti non si comprendono i veri obiettivi dell'operazione e della diffida, soprattutto se si considerino attentamente i dati risultanti dalla tavola 8 ed il fatto che a ciascun privato è stata assegnata la cubatura a lui spettante sulla base della superficie di cui è proprietario in modo proporzionale ed uguale.

Per altro verso si sostiene che il piano è compilato ad iniziativa di terzi e poi ci si richiama agli art. 23 e 28 della Legge Urbanistica, ove si ipotizzano vari e propri atti di concessione, che attribuiscono al privato la potestà propria della mano pubblica di realizzare uno strumento urbanistico attuativo (Cons. Stato, sezione IV, 22.10.1974, n. 579).

L'impulso privato della pianificazione in alternativa agli strumenti pubblici, pur nei limitati fini degli insediamenti abitativi, è stato pienamente riconosciuto dalla giurisprudenza sia civile che amministrativa.

Sussiste, quindi, in particolare con la Legge Ponte, una possibilità sostitutiva allo stesso piano particolareggiato; non si comprende perché si alzino tanti lai e si faccia tanto rumore se il Comune, inserendosi in una iniziativa di privati che gli consentiva anche il risparmio di costi di progettazione, ha inteso, con tutte le garanzie di una profonda analisi e dopo aver svolto un attento esame, assumere in proprio le soluzioni che riteneva adeguate, anche se in molti casi corrispondenti al progetto iniziale.

Tale soluzione consente una più rapida, effettiva realizzazione del Piano, che si ritiene essere un obiettivo valido.

In tale ipotesi, si inseriscono le ristrutturazioni varie che logicamente possono non tener conto della preesistente viabilità, soprattutto se si vuol dare ad ogni lotto un duplice accesso carrabile e pedonale, per cui le dedotte situazioni di rapporti di natura privata non possono influire sulle determinazioni che si intendono assumere per la migliore realizzazione del Piano.

Come abbiamo rilevato, riteniamo di aver riguardato gli aspetti dei ricorsi, che investono la legittimità, mentre per gli altri aspetti, che investono il merito, unico e solo competente è il Consiglio comunale ed il vostro libero voto.

Sono certo che ciascuno ha operato con animo sereno e sgombrato da valutazioni diverse da quelle espresse.

Invito pertanto i Consiglieri a procedere nell'esame del punto ventidue, posto all'ordine del giorno.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA illustra il Piano particolareggiato insistendo con la disamina della legittimità di esso, vuol sotto il profilo del diritto, vuol sotto il profilo urbanistico, confortata e garantita, sostiene l'eratore, da studi accurati e profondi, e da pareri di esperti legali.

IL Segretario Generale
E. Pulvio Geronzi

IL Presidente
E. Roberto Biondi

IL Consigliere Amministrativo
E. Carlo Guteri

Assicura pertanto il Consiglio che l'atto da assumere si appalesa legittimo per cui fugato è da ritenersi ogni dubbio di inortodossia.

Fa presente che verrà seguita la procedura posta in essere per l'analogo piano approvato nella seduta del 29.9.1950.

Si dichiara a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

IL CONS. SIMONI GIANFRANCO (P.C.I.) dichiara, facendo riferimento allo studio degli esteri atti attinenti al piano in argomento, che il gruppo P.C.I. è d'accordo all'approvazione del piano per quanto esposto dal Sindaco e dall'Assessore all'Urbanistica.

Il gruppo P.C.I., continua l'oratore, non ritiene però di dare il proprio assenso al ricorso sottoscritto dai padri Regazionisti. Esprime pertanto la seguente dichiarazione di voto:

"Il gruppo consiliare del P.C.I., anche se prende atto delle difficoltà e limitazioni che il piano particolareggiato adottato ha comportato all'uso della proprietà degli osservanti Padri Regazionisti, ritiene che l'accoglimento dell'osservazione comporti un'inevitabile restringimento dell'asse stradale principale del Piano Particolareggiato e la soppressione di un marciapiede, e pertanto si astiene, raccomandando altresì all'Amministrazione, qualora avesse ancora in animo di accogliere la osservazione di studiare una diversa soluzione che non sacrifichi la viabilità del Piano".

IL CONS. PIETRO D'OTTAVI (P.R.I.) manifesta la soddisfazione del suo gruppo per la istruttoria e la formulazione degli atti che vengono sottoposti al vaglio alla approvazione del Consiglio Comunale. Dissente dal giudizio del Simoni per quanto attiene al ricorso dei Padri Regazionisti, per averlo l'Amministrazione Comunale giudicato e deciso con legittimità ed imparzialità.

IL CONS. DE CRAIS GIORGIO (P.S.I.) formula la seguente dichiarazione di voto:

"Anche a nome del gruppo socialista dobbiamo dichiarare la nostra soddisfazione e ci dichiariamo completamente d'accordo con la dichiarazione del Sindaco che respinge il tono intimidatorio dell'atto di significazione ed il modo contraddittorio con cui è stato esposto.

Per quanto attiene il piano riteniamo che la Giunta, specificamente nella persona dell'Assessore al ramo, unitamente ai vari capigruppo ha svolto veramente un buon lavoro giudicando il piano sotto il profilo tecnico ed ha esaminato le controdeduzioni presentate con competenza ed equità."

Il Segretario Generale
P. de Pulvis Graziosi

Il Presidente
P. de Pulvis Graziosi

Il Consigliere Ambiano
P. de Carlo Gentile

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA manifesta la propria soddisfazione per i formulati giudiziali positivi. Fa presente al consiglio che dovrà essere eseguita la stessa procedura approvativa seguita per il piano particolareggiato del centro urbano:

- esame e decisioni di ogni singolo ricorso;
- approvazione complessiva piano particolareggiato.

Il Segr. Generale
e to
Pulvis
Cronion

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il P.R.G. del Comune di Grottaferrata, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 998 del 19.12.1972, ed in vigore ad ogni effetto di legge dal 5.3.1973.

Il Presidente
e to
Pulvis
Cronion

VISTA la deliberazione del C.C. le n. 107 del 22.3.1978, approvata dal Comitato di controllo con verbale n. 105 del 30.5.1978, con la quale è stato recepito e fatto proprio il P.R.P. to interessante la zona urbanistica del P.R.G. di "Valle Violata, Via Vittorio Veneto, Via Vecchia di Marino", a firma degli Architetti Cesare Bertuzzi, Francesco Intreccia, lagli, Rodolfo Meccozzi, Luciano Vergati e dell'Ing. Armando Contioni, e contestualmente adottato il succitato Piano Particolareggiato, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 17.6.1942, n. 1150, e successive modificazioni, alle condizioni sub NN. 1), 2), 3), 4), descritte nella parte decisiva della citata deliberazione n. 107.

VISTA la nota n. 648 del 2.3.1979 con la quale il Presidente della Giunta Regionale, in riferimento al parere n. 308 dell'8 febbraio 1979, espresso dall'Assessorato regionale all'urbanistica, ed assetto del territorio, ritiene meritevole di approvazione il piano particolareggiato de quo "ai soli fini della legge 29 giugno 1939, n. 1497".

Il Consigliere Anselmo
e to
Cronion

DATO ATTO che il Piano particolareggiato, come per legge, è stato pubblicato sul F.A.L. della Provincia di Roma n. 77 del 26 settembre 1976; sul B.U.R. del Lazio n. 28 del 10 ottobre 1976; sul Messaggero del 26 settembre 1976;

che la deliberazione del C.C. le n. 107 del 22.3.1978, unitamente ai relativi atti e documentazione, sono stati depositati presso la segreteria comunale, per la durata di trenta giorni consecutivi a far luogo dalla data del 26 settembre 1976, previa pubblicazione a messo pubblico affisso nell'albo pretorio e nei muri delle strade e piazze pubbliche dando l'avviso del suddetto deposito e dei rimedi giuridici esperibili dai legittimati;

che avverso degli atti del piano particolareggiato hanno opposto ricorso;

a) Nel termini di legge Il Sig. Mario Romano Consolini e la Congregazione dei Padri Rogazionisti;

b) Fuori termini di legge la Sig.ra Baldassini Palmira ed al-
tri.

UDITE le proposte, fatte dall'Assessore all'Urbanistica, a no-
me della Giunta Municipale, in merito alle opposizioni e ricorsi sud-
detti ed agli altri documenti acquisiti agli atti di ufficio, formulate
nei termini appresso trascritti:

PROPOSTA "A":

"Controdeduzioni alla osservazione della Congregazione dei PP. Ro-
gazionisti - n. 1 dell'11.7.78:

Dall'esame dei luoghi e delle caratteristiche dell'edificio si è
costatata, sul fronte prospiciente la strada di P. P. E., la existen-
za di due tipi di accesso all'edificio stesso: l'uno sito a livello stra-
dale per i locali di servizio, l'altra al primo piano, per la residen-
za delle suore che è e deve essere separata dal resto della stratta
ra comunitaria.

Si ritiene pertanto necessario non turbare per quanto possibile lo
assetto funzionale e distributivo della struttura in questione e quindi
accogliere lo spirito della osservazione del ricorrente nella parte re-
lativa alla previsione di una fascia di rispetto della strada in modo da
salvaguardare gli accessi nei limiti resi possibili dalla esecuzione di
una arteria adeguata nelle sue dimensioni alla funzione per la quale è
stata progettata.

In relazione a quanto sopra specificato l'esame del planivolume-
trico rende possibile la creazione di una fascia di rispetto lunga ml.
2,50 sufficiente al soddisfacimento delle esigenze dell'osservante, e la
previsione di una arteria della larghezza complessiva di ml. 8,50 di
cui ml. 7,00 per carreggiata e ml. 1,50 per una marciapiede da realizza-
rasi sull'opposto alla proprietà dei Rogazionisti.

Pertanto si è provveduto alle modifiche dei grafici conseguenti al
l'accoglimento parziale della osservazione. "

PROPOSTA "B":

"Controdeduzioni alla osservazione Consolini - N. 2 del 20.11.78 :

La osservazione non è da ritenersi fondata in quanto l'attuale fabbrica-
to non viene danneggiato dalla costruzione futura la quale, anche se ade-
rirà per una parte all'edificio esistente, sarà di proprietà dell'osservan-
te e potrà quindi essere progettata nel rispetto delle esigenze dello stes-
so.

Per quanto concerne poi il verde privato si fa rilevare che il piano

Il Segretario Generale
E. To Fulvio Grazian-

Il Presidente
E. To Fabrizio
Consolini

Il Consigliere Amministrativo
E. To Carlo Gentile

permette all'osservante lo sfruttamento totale dell'area di proprietà (=5.000 mq. su di un lotto di 2.000 mq.), con una superficie oppor-
ta prevista di 500 mq.

Dedotti dal totale ulteriori 1.000 mq. destinati a strada, restano
circa 500 mq., che il piano stesso destina a verde privato vincolato,
quantità rispondente alle esigenze del proprietario tenuto conto che
il comprensorio assumerà caratteristiche di zona intensiva. "

PROPOSTA "C":

"Controdeduzioni alla osservazione Baldassini Palmira ed altri-n. 1
fuori termine del 25. 11. 76;

A) Preliminarmente va risolta la questione della presentazione
fuori termine della osservazione.

Essendo la pubblicazione del Piano iniziata il 26 settembre il
termine per la presentazione andava a scadere il 24 novembre 1976.
Pertanto l'osservazione è fuori termine perchè presentata il 25. 11.
1976 come risulta dal protocollo del Comune.

In merito v'è comunque da osservare che il termine in questione
non è parentorio e che anche le opposizioni pervenute fuori termine
vanno esaminate, come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza
(vedasi CdS, Sez. IV-1, 2, 1961, n. 60).

B) Ai paragrafi 1° e 2° dell'osservazione si afferma in sostan-
za che la realizzazione di un P.P. "non deve essere lasciata alla li-
bera ed arbitraria iniziativa dei privati", che la competenza alla for-
mazione spetta solo al Comune, e che nella fattispecie il Consiglio Co-
munale "ha dovuto recepire e fare proprio" il P.P. compilato da tec-
nici ad iniziativa di terzi (Consorzio Valle Violata 1°); da quanto so-
pra gli osservanti deducono una pretesa illegittimità della delibera di
adozione.

In merito si osserva quanto segue:

L'art. 16 della Legge Urb. del 1942, comma 1°, così dispone: "I pla-
ni particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e
debbono essere adottati dal Consiglio Comunale con apposita delibera-
zione".

La norma, cioè, così come formulata, indica la procedura normale
di formazione dello strumento esecutivo, e non prevede comunque nessun
divieto espresso di esaminare piani redatti da terzi e contiene solo
L'OBLIGO di adozione da parte del Consiglio dei piani stessi.

In merito a tale norma va poi precisato che, ad esempio, l'espres-
sione "a cura del Comune", è da intendersi in senso lato e cioè che il
Comune oltre a poter predisporre con l'aiuto del proprio personale
tecnico il P.P. può anche avvalersi dell'opera di terzi.

In tale senso vedasi la circolare del Ministero del LL. PP. n. 2495
Direz. Gen. Urbanistica del 7.7.1956.

Il Segretario Generale
R. W. Pulvio Graziani

Il Presidente
R. W. Fabrizio
Cunelli

Il Consigliere Anziano
R. W. Carlo Guteri

Facoltà prevista anche per la redazione dei piani particolareggiati (Capo III°, § 1 della Circolare).

La norma, così come formulata, indica quindi la procedura normale di formazione del P.P. ma non contiene alcun divieto espresso per le Amministrazioni di esaminare piani redatti da terzi purché naturalmente siano conformi al Piano Regolatore Generale e rispettino le disposizioni edilizie generali. Controllo che sarà eseguito dal Comune il quale potrà apportare al Piano elaborato tutte quelle modifiche che riterrà opportune secondo le proprie valutazioni ampiamente discrezionali.

In proposito ricordiamo che la recente Legge Regionale del Lazio n. 28/1980, all'art. 6 disciplinante il recupero dei nuclei abusivi mediante piano particolareggiato, ha previsto espressamente al comma II° la possibilità che il Comune faccia redigere i progetti dei piani particolareggiati a consorzi tra proprietari delle aree interne alla perimetrazione.

E di tale volontà v'è espressa menzione nella delibera consiliare di adozione n. 107/1978 nella quale si legge che il predetto progetto viene recepito e FATTO PROPRIO con il presente atto, fermo restando l'onere della progettazione a carico del Consorzio, ad iniziativa del quale il progetto è stato compilato, ritenendo il progetto stesso meritevole di accoglimento sotto i profili giuridico, tecnico, urbanistico, economico.

V'è da aggiungere che il P.P. prima di essere discusso ed adottato dal Consiglio, è stato esaminato in maniera approfondita dalla Commissione Edilizia più volte (l'originario progetto del 1976 è stato fatto rielaborare per due volte) ed ad esso, anche nella stesura finale, sono state imposte dalla detta Commissione alcune modifiche, anche alla normativa, fatte tutte proprie dal Consiglio comunale in sede di adozione.

Ne consegue quindi che il Comune previo riscontro dell'osservanza di tutte le disposizioni urbanistiche edilizie, ha voluto opportunamente e coscientemente FARE PROPRIO il detto Piano Particolareggiato e non già "ha dovuto" recepirlo e farlo proprio come sostenuto nell'osservazione.

C) Al punto 3 dell'osservazione si invoca poi l'applicabilità dell'art. 870 cod. civ. e dell'art. 23 e 28 della Legge Urbanistica e cioè sulla base dell'affermazione che nella fattispecie tratterebbesi di un "comparto urbanistico".

Si osserva che l'art. 870 cod. civ. trova applicazione quando è prevista espressamente nel Piano Regolatore la formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comparti che è in facoltà del Comune formare in sede di piano particolareggiato ex art. 23 L. Urbanistica. Ora l'art. 3 delle norme tecniche del P.R.G. disciplinato la zona II- Ristrutturazione A₂ si limita invece ad assoggettare la zona ai Piani Particolareggiati senza indicazione alcuna di comparti edificatori nel senso dell'art. 23 L. Urbanistica né l'Amministrazione nella fattispecie ha ritenuto ricorrervi, in sede di piano particolareggiato e cioè evidentemente proprio in considerazione del fatto che sono stati gli stessi proprietari degli immobili a predisporre e presentare il progetto di ristrutturazione relativo alla zona in questione.

Il Segretario Generale
Rto Rulvio Grazian

Il Presidente
Rto Roberto Anzillo

Il Consigliere Aurelio
Rto Guido Gentile

In relazione al richiamo, poi, all'art. 28 L. Urbanistica si fa presente che l'art. 3 delle norme del P.R.G. sottopone la zona a piano particolareggiato senza prevedere, a differenza di norme contenute in altri Piani, in alternativa il piano di lottizzazione. A parte ciò, nella fattispecie i proprietari interessati non hanno neppure voluto seguire tale procedura ed hanno preferito predisporre a loro cura e spese il progetto di P.P. da proporre al Comune.

D) Al punto 6 dell'osservazione si solleva una pretesa inosservanza del D.M. del 1968 sugli standards urbanistici nel senso che le aree pubbliche sono indicate in 9 mq./Ab. anziché in 18 mq./Ab. come previsto dall'art. 3 del citato decreto per cui le aree pubbliche dovrebbero essere non di mq. 6.398 bensì di mq. 16.254.

In merito si osserva che l'art. 3 citato dispone che la dotazione minima inderogabile è di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

L'art. 4 però precisa che "la quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive".

Il legislatore, cioè, dettata la regola generale ha sentito subito la necessità di prevedere espressamente una diversificazione di dette quantità minime a seconda delle situazioni di fatto, essendo semplicemente assurdo pensare di poter assicurare una dotazione di mq. 18 ad esempio nelle zone qualificate come centro storico ed in quasi tutte le c.d. zone di completamento.

Conseguentemente per le zone A e B ha previsto una particolare disciplina speciale o derogativa. Così in particolare per le zone A e B il legislatore è ricorso espressamente ad un espediente nel senso di raddoppiare per legge la superficie delle aree destinate a spazi al fine delle determinazioni delle quantità minime prescritte dall'art. 3. Quindi se, com'è avvenuto nel caso in esame, le aree repartite ammontano a mq. 9/ab. lo stesso, grazie al raddoppio previsto per legge, raggiunge o il rapporto minimo di mq. 18/ab..

Solo nell'ipotesi che neppure la dotazione minima, raggiunta con il criterio sopra indicato, sia raggiungibile, allora il Comune dovrà reperire gli spazi nelle adiacenze immediate ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle attrezzature stesse.

Ora dall'esame degli elaborati del Piano Particolareggiato (in particolare dalla Relazione Illustrativa) risulta che gli standards per la zona B sono stati osservati. Infatti partendo dal mq. 9 per abitante si hanno mq. 8127 (ab. 903 x 9 = mq. 8127); ora nel Piano sono stati destinati ad aree pubbliche mq. 6.398.

E) In relazione a quanto accennato al 6.5 dell'osservazione si precisa che dei 100 mc./previsti per abitante immediato, 80 mc. sono residenziali mentre 20 mc. devono essere obbligatoriamente riservati per destinazioni strettamente connesse con le residenze (quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi profes-

Il Segretario Generale
P.to Fulvio Gervasio

Il Presidente
P.to Fabrizio
Cavali

Il Consigliere Anziano
P.to Carlo Gentile

G) Non risulta esatto (è 6 dell'osservazione) che "l'attuale strada S. Michele" venga utilizzata come area edificatoria.

A parte che il Comune con lo strumento urbanistico può incidere su qualsiasi area privata, anche su di una strada privata o consortile, si precisa che nel P.P. è previsto, invece, il mantenimento della detta strada che sarà allargata e sistemata anche con marciapiede.

H) In relazione a quanto sollevato al 6 9 delle osservazioni si rileva l'infondatezza delle stesse considerate che solo una minima parte della proprietà dei Padri Rogazionisti ricade nel perimetro del Piano di ristrutturazione mentre la porzione maggiore delle aree, che è destinata a verde privata vincolato dal P.R.G., non essendo ricompresa nel P.P. non poteva essere considerata da detto strumento.

Nella in tal senso è stato sollevato, infatti, dai Padri Rogazionisti che, nell'osservazione da loro presentata al Comune, si sono limitati a chiedere un riesame della sistemazione viaria in relazione all'accesso alla proprietà.

I) L'osservazione (vedasi 6 10) sull'inquinamento della Fonte Squarciarelli e i problemi sollevati in relazione alle fognature e vincoli idrogeologici non sono pertinenti al P.P.

L'esame e la soluzione degli stessi verrà affrontata in sede di progettazione esecutiva delle opere ed in conformità alle disposizioni vigenti in materia di tutela del suolo dall'inquinamento.

L) Si rinvia, in relazione a quanto eccepito al 6 11 dell'osservazione, a quanto già dedotto nel precedente punto C) delle presenti controdeduzioni.

M) Il P.P. è stato adottato con la piena osservanza della Legge 29.6.1939, n. 1497, per la tutela delle bellezze naturali.

Sul detto Piano, infatti, è intervenuto il parere favorevole ai sensi della L. 1497 della Sezione Urbanistica Regionale (relazione n. 308 in data 6.2.1979) ed il successivo provvedimento di approvazione del Presidente della Giunta sempre ai sensi della citata legge del 1939, che ha definito il Piano Particolareggiato in questione "meritevole di approvazione".

Quanto, infine, alla pretesa esistenza di "eventuali altri vincoli" cui si accenna genericamente nell'osservazione, non risulta che la zona in oggetto sia interessata da altri vincoli specifici all'infuori di quelli derivanti dal Decreto Ministeriale 29.8.1959, di vincolo panoramico.

PROPOSTA "D")

Con preciso riferimento alle condizioni poste dal Consiglio comunale nella seduta del 22.3.1978 e riportate nella deliberazione di adozione del P.P.E., variate ed integrate le Norme Tecniche di attuazione come segue:

a) Sostituire l'art. 6 delle Norme Tecniche con la seguente dizione:

"E' ammesso l'uso di bow windows e dei piani totalmente o parzialmente a pilotis. I bow windows debbono essere conteggiati sia come volume che come superficie coperta e non potranno eccedere dai parametri indicati dal Piano Particolareggiato, salvo quanto previsto dal

Il Segretario Generale
Edo Rubin
Il Presidente
Edo Rubin
Il Consigliere Anziano
Edo Carlo Ghetti

successivi artt. 9 e 17".

b) Integrare la normativa con il seguente art. 15 bis.:

«Gli elementi di finitura, siano essi intonaci ed altro, dei nuovi edifici da realizzarsi dietro la quinta delle ville esistenti e da conservarsi su Viale Vittorio Veneto, dovranno essere cromaticamente adeguati agli elementi di finitura prevalenti nelle ville stesse.

Le coperture saranno del tipo a terrazze e in ogni caso dovranno essere contenute entro la linea virtuale più alta del profilo indicato nei grafici, relativamente alla prospettiva in oggetto.

Le aree interposte tra i nuovi edifici e quelli esistenti dovranno essere piantumate con essenze locali di medio fusto secondo gli indici di piantumazione definiti dalla presenti norme di attuazione».

c) Sostituire l'art. 20 delle Norme Tecniche con la seguente dizione:

«I volumi tecnici, ad eccezione dei terrini degli ascensori, dovranno avere un'altezza interna non superiore a ml. 2,20 netti e non dovranno avere una superficie maggiore ad 1/6 di quella coperta e che comunque non sia eccessiva rispetto alle effettive necessità».

d) Integrare la relazione illustrativa nel modo seguente:

- Un sottopassaggio pedonale dovrà collegare, le zone di Valle Violata Est e Ovest; la sua ubicazione dovrà essere individuata in fase di redazione del Piano Particolareggiato di Valle Violata Est e la spesa relativa graverà in parti uguali nei piani finanziari dei due piani particolareggiati.

e) Modificare e integrare la relazione sommaria a pag. 19 come segue:

h) sottopassaggio pedonale

$$\text{ml. } \frac{15,00}{2} \times \text{L. m. } 4.000.000 = \text{L. } 32.000.000 =$$

Totale di urbanizzazione primaria L. 279.612.640,="

IL PRESIDENTE, esaurita la discussione, pone all'approvazione le proposte dell'Assessore sub "A"- "B"- "C"- "D", mediante votazione per alzata di mano, da esprimersi separatamente per ognuna di esse.

Il Segretario Generale
P.to Fulvio Gramar
Il Presidente
P.to Fabrizio
Cavelli
Il Consigliere Amministrativo
P.to Carlo Guteri

Esiti delle votazioni, rese con espressioni per alzata di mano, in merito all'approvazione delle proposte sub "A"; "B"; "C"; "D".

(Assenti all'atto delle votazioni: Centieni Armando, Porreca Casimiro, Pizzicannella Enrico Tullio, Paslucci Mario, Spalletta Giorgio, Introcchia Igli Danilo, Ghelfi Mauro);

PROPOSTA SUB "A" (Controdeduzioni al ricorso della Congregazione del P.P. Rogazionisti -n. 1 dell'11.7.1978)

Presenti e votanti n. 23=(ventitrè)

Voti favorevoli all'approvazione delle controdeduzioni proposte dalla amministrazione comunale : n. 15 (quindici);

Astenuti n. 8 (otto), e cioè tutti i consiglieri presenti del gruppo consiliare comunista.

PROPOSTA SUB "B" (Controdeduzioni al ricorso Consolmi-N. 2 del 20.11.1978)

Presenti e votanti n. 23=(ventitrè)

Voti favorevoli all'approvazione delle controdeduzioni proposte dall'Amministrazione comunale : n. 23=(ventitrè);

PROPOSTA SUB "C" (controdeduzioni al ricorso fuori termine di Baldassini Palmira ed altri- n. 1 del 25.11.1978)

Presenti e votanti n. 23=(ventitrè)

Voti favorevoli all'approvazione delle controdeduzioni proposte dall'Amministrazione Comunale n. 23=(ventitrè).

PROPOSTA SUB "D" (Variazioni ed integrazioni norme tecniche di attuazione, relazione, e spese urbanizzazione primaria)

Presenti e votanti n. 23=(ventitrè) -

Favorevoli alle proposte di variazioni ed integrazioni norme tecniche, relazione, spese di urbanizzazione n. 23=(ventitrè).

CON VOTI unanimi espressi per alzata di mano, fermi i risultati delle predette votazioni (astensione gruppo P.C.I. proposta sub "A")-----

D E L I B E R A:

Il Presidente Il Segretario Generale
P.to Roberto Cavalli
P.to Fulvio Geronzi
Consigliere Amministrativo
P.to Carlo Geronzi

1)- DARE ATTO che tutte le osservazioni, e ricorsi prodotti avverso il Piano regolatore particolareggiato della zona "Valle Violata-Via V. Veneto-Via Vecchia di Marino", sennuna esclusa ed eccezzione (cioè sia quelle pervenute nei termini di legge, sia quelle pervenute fuori termine di legge) sono state esaminate dal Consiglio comunale.

Le decisioni assunte in merito a ciascuna di esse, singolarmente ed analiticamente nell'ordine numerico progressivo, contraddistinto altresì dai nomi dei firmatari, date ad esse in riferimento alla pervenienza ed acquisizione nel registro protocollo, sono quelle proposte, a nome della Giunta Municipale, dall'Assessore all'Urbanistica, nei termini trascritti nella parte espositiva del presente atto.

2)- APPROVARE, COME APPROVA AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, con il presente atto, il Piano regolatore particolareggiato della zona delimitata da Valle Violata, Via V. Veneto, Via Vecchia di Marino, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 22 marzo 1978, legittimata dall'Autorità di controllo, con verbale n. 105 del 30 maggio 1978, nei modi e termini di cui alle tavole:

-n. 4-rapp. 1:500 - "zonizzazione e sistemazione aree pubbliche;"

-n. 6-rapp. 1:500 - "Lottizzazione";

-n. 7-rapp. 1:500 - "Piano Planivolumetrico";

-n. 8-rapp. 1:500 - "Servizi a rete";

-n. 10-rapp. - - "Quadro riassuntivo dati metrici",

della denominazione "Piano di ristrutturazione del comparto urbanistico Valle Violata Ovest", che firmato in originale, seduta stante, quindi in presenza dei Consiglieri comunali, del Presidente, del Consigliere anziano, e del Segretario Generale, si allegano alla presente deliberazione, per costituirne parte integrante e sostanziale, sub lettere "A"-"B"-"C"-"D"-"E".

La deliberazione da qua si intende assunta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della Legge Regionale del 18 giugno 1975, n. 74, ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale citata n. 107 (deliberazione di adozione del piano particolareggiato), stante la competenza delegata, non variando il Piano particolareggiato de quo, il Piano Regolatore Generale".

3)- DEMANDARE all'Ufficio Tecnico comunale di attendere, valendosi degli uffici coadiuvatori (uffici protocollo, uffici messi comunali, ed ufficiale giudiziari competenti, se i destinatari degli atti da notificare risiedono fuori Comune), dopo l'approvazione della presente deliberazione da parte dell'Autorità di controllo:

a) alla pubblicazione del manifesto di approvazione del piano sul F. A. L. della Provincia, sul Messaggero, e sul B.U.R. del Lazio;

Il Segretario Generale
E. to Eulvio Oxacion

Il Presidente
E. to Bahuvio

Il Consigliere Anziano
E. to Carlo Gentile

b) alla affissione all'Albo pretorio e nei luoghi pubblici, del manifesto, estratto di quello sub a), nello stesso giorno in cui esso sarà pubblicato sul F.A.L.;

c) alla notifica, entro e non oltre trenta giorni a fare luogo dalla data di pubblicazione dell'avviso sul F.A.L., della deliberazione di approvazione del piano particolareggiato a ciascun proprietario degli immobili vincolati;

d) agli altri adempimenti prescritti dalle vigenti disposizioni di varia natura e specie.

(Si entra in aula il Cons. Intreccidagli Danilo - presenti n. 24 - ventiquattro).

Il Presidente Il Segretario Generale
Rto Fabrizio Rto Fulvio Geronzi
Cons. Eli.

Il Consigliere Anselmo
Rto Paolo Gentile

Il Presidente

f.to Fabrizio Camilli

Il Consigliere Anziano

f.to Carlo Gentili

Il Segretario Generale

f.to Fulvio Graziosi

N. 1534 Reg.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il giorno 26 NOV 1980 per la durata di quindici giorni.

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale

f.to Fulvio Graziosi

Si attesta che la presente copia, costituita di n. diciassette e gli allegati A-B-C-D-E pagine, è conforme all'originale.

Grottaferrata, li 26 NOV 1980

Il Segretario Generale

f.to Fulvio Graziosi

REGIONE LANCIO
SEZIONE PROVINCIALE DI CONTROLLO E TI. M. M.

VISTO: NULLA DA OSSERVARE

nella seduta del Verbale n.

Roma, li

IL PRESIDENTE

DECLARATORIA DI ESECUTIVITA' PER DECORRENZA DI TERMINI

La presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio il 26.11.80 ed inviata alla S. P. C. in data 26.11.80, prot. 27743, che ne ha accusato ricevuta in data 29.11.80, rimasta alla data odierna senza provvedimento di sensi della Legge n. 62 del 10-2-1953, viene dichiarata esecutiva per decorrenza di termini.

Grottaferrata, li 29 NOV 1980

RESIDAGO

f.to

F.to Fulvio Graziosi

DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE

Grottaferrata, li

DALLA SEGRETERIA GENERALE

ALL'UFFICIO di per la esecuzione nei modi

e termini di legge, ed in conformità di quanto deciso in deliberazione.

Per ricevuta ed adempimento

L'INCARICATO DELLA ESECUZIONE

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Fulvio Graziosi

Timbro
in arrivo