

Prot. n. 4/12

Al Commissario Straordinario dell'Ente Parco di Veio  
Sig. Massimo Pezzella

Al Direttore facente funzioni dell'Ente Parco di Veio  
Dott.ssa Alessandra Somaschini

**Oggetto – Progetto di restauro e risanamento conservativo degli immobili siti in Roma, via Cassia Antica n. 306: nulla osta rilasciato dall'Ente Parco di Veio in data 1 settembre 2011.**

Da un articolo pubblicato il 6 aprile 2012 sul sito Vignaclarablog (alla home page <http://www.vignaclarablog.it/2012040618526/cassia-antica-un-nuovo-centro-commerciale-indaga-la-magistratura/>) questa associazione è venuta a conoscenza dell'inizio a breve di una nuova attività a carattere commerciale che la S.r.l. "Autocentri Balduina" ha dichiarato di voler aprire negli immobili fatiscenti che sono situati nel lotto di terreno con accesso dal civico n. 306 di via Cassia Vecchia e che ricadono all'interno del Parco di Veio in zona A. Secondo quanto riportato nell'articolo *"in merito al rilascio del nulla osta da Parte del Parco di Veio sulle richieste avanzate dai proprietari del terreno occorre precisare che in prima istanza lo stesso Ente Parco di Veio aveva respinto le richieste da parte dei costruttori in quanto non esistevano i requisiti di legittimità delle richieste stesse. Successivamente il nulla osta da parte del Parco di Veio è stato concesso in quanto atto dovuto perché le concessioni in sanatoria sono state rilasciate da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Roma e sulle quali il Parco di Veio non ha alcun potere di veto."*

A tal ultimo riguardo non può non rilevarsi la estrema contraddizione che si registra tra l'iniziale rigetto della richiesta di nulla osta dovuto alla mancanza di non meglio precisati *"requisiti di legittimità delle richieste stesse"* ed il successivo rilascio del nulla osta motivato invece come *"atto dovuto"* per causa dell'avvenuto rilascio delle concessioni in sanatoria.

Si fa presente infatti che nell'anno 2006 sono state rilasciate 6 concessioni in sanatoria ad uso magazzino, a cui nel 2009 si sono aggiunte altrettante concessioni in sanatoria rilasciate tutte stavolta con destinazione ad uso commerciale, comunque prima della presentazione della domanda di rilascio di nulla osta da parte della S.r.l. "Autocentri Balduina": ne deriva che se alla fine è stato concesso il rilascio del nulla osta in quanto atto dovuto proprio in considerazione del rilascio delle concessioni in sanatoria, che era però già avvenuto prima della presentazione della richiesta di nulla osta, diventa quanto meno contraddittorio e poco credibile l'antecedente rigetto della domanda di rilascio del nulla osta per gli stessi analoghi motivi, che quindi debbono essere diversi.

**Si chiede pertanto di sapere quali fossero esattamente *"i requisiti di legittimità"* che non esistevano all'atto della presentazione della domanda di rilascio del nulla osta e che hanno**

**motivato il suo rigetto, precisando – a maggior ragione se non erano legati all’avvenuto rilascio della concessioni in sanatoria – per quali ragioni non esistessero più invece alla data del 1 settembre 2011 del rilascio del nulla osta.**

Si mette ad ogni modo in ancora maggiore evidenza che non risulta rispondere al vero la dichiarazione (che non è dato sapere da chi sia stata rilasciata) secondo cui sulle concessioni in sanatoria l’Ente Parco di Veio non abbia *“alcun potere di veto”*, dal momento che fin da quando il sottoscritto è stato membro del 1° Consiglio Direttivo dell’Ente Parco di Veio è stata approvata dapprima la deliberazione n. 62/2001 concernente i ***“Provvedimenti relativi alle concessioni edilizie in sanatoria”*** e successivamente la deliberazione n. 26 del 23 maggio 2002 che ha riguardato proprio la ***“Approvazione del modello per il rilascio del parere dell’Ente di cui all’art. 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, relativamente alle concessioni edilizie in sanatoria”***.

Il “modello” in excel che fa da allegato alla deliberazione 26/2002 è stato redatto dal sottoscritto e concordato all’epoca con l’arch. Ferretti e l’allora Presidente Dionisio Moretti: è servito da base di riferimento per l’espressione del “parere” anche su tutte le domande di sanatoria ancora in corso di istruttoria riguardanti abusi realizzati prima della istituzione del Parco di Veio.

**Non è dato di sapere al momento se sia stata emanata successivamente una disposizione normativa che abbia esonerato l’Ente Parco di Veio dall’obbligo di esprimere tale “parere” e che si chiede in caso affermativo di conoscere: nel caso che così non sia, si chiede di sapere se presso l’Ente Parco di Veio sia pervenuta richiesta di “parere” sulle 8 domande di sanatoria degli abusi edilizi realizzati nel terreno con accesso dal civico n. 306 di via Cassia Antica, precisando in caso affermativo se sia stato rilasciato un “parere” favorevole facendone conoscere in tal caso le ragioni.**

**Qualora invece non sia stato chiesto e quindi rilasciato alcun “parere” da parte dell’Ente Parco di Veio, il procedimento di rilascio della concessioni in sanatoria presenterebbe degli evidenti vizi di legittimità in termini sia di “metodo” che di “merito”.**

In termini di “metodo” la legge n. 47/1985 (1° condono edilizio) consentiva di presentare domande di sanatoria per abusi edilizi realizzati entro e non oltre il 1 ottobre 1983: di tale legge si é avvalsa la S.p.A. “BASTOGI I.R.B.I.S.” (all’epoca proprietaria dell’area) per chiedere il condono di una serie di manufatti adibiti a magazzino e di un fabbricato adibito per 65 mq. a destinazione residenziale e per 46 mq. ad ufficio.

Si tratta di abusi edilizi realizzati sicuramente prima del 1 ottobre 1983.

A conclusione della verifica istruttoria delle 8 istanze di condono il 7 settembre 2005 sono state rilasciate 2 concessioni edilizie in sanatoria ad uso residenziale e ad uso ufficio, mentre il 25 luglio 2006 sono state rilasciate altre 6 concessioni in sanatoria tutte ad uso magazzino.

L'art. 39 della successiva legge n. 724/1994 (2° condono edilizio) ha poi consentito di estendere la sanatoria anche alle opere realizzate entro il 31 dicembre 1993, presentando però le domande di condono entro il 31 marzo 1995.

**Ma solo in data 20 luglio 2000 la S.p.A. "BASTOGI I.R.B.I.S." ha venduto la proprietà al civico n. 306 di via Cassia Vecchia alla S.r.l. "IMMOBILIARE CASSIA '87", che il 23 luglio 2001 ha chiesto la modifica ad uso commerciale della loro originaria destinazione d'uso a magazzino sostenendo che tali immobili erano stati utilizzati dal 1989 per attività commerciale: per tali motivi la S.r.l. "IMMOBILIARE CASSIA '87" ha dovuto inoltrare una richiesta di riesame, non potendo presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/1994 al di fuori del termine ultimo consentito del 31 marzo 1995 fissato per la presentazione delle domande.**

A supporto della richiesta di riesame il 17 agosto 2004 il geometra Angelini ha presentato una perizia giurata (poi riconfermata il 25 gennaio 2005) nella quale ha dichiarato l'anno 1988 (e non più il 1989) come ultimazione dei cambi di destinazione d'uso in commerciale degli immobili: in data 14 ottobre 2008 il tecnico incaricato, sig. Giustini Massimiliano, ha presentato una ulteriore documentazione a dimostrazione dell'avvenuta attività commerciale nei locali oggetto di sanatoria dal 1988.

Ma per sanare abusi edilizi realizzati nel 1988 o nel 1989 non poteva essere utilizzata la legge n. 47/1985 che consente di sanare abusi realizzati 10 anni prima al massimo entro il 1 ottobre 1983, né poteva essere utilizzata ormai la legge n. 724/1994 al di fuori del termine ultimo del 31 marzo 1995 fissato per la presentazione delle rispettive domande di condono.

Per le suddette ragioni la richiesta di riesame è stata respinta per ben 3 volte, in data 11 febbraio 2003 (rigetto comunicato però alla "BASTOGI I.R.B.I.S." e non alla "IMMOBILIARE CASSIA '87"), in data 30 agosto 2004 ed in data 16 giugno 2008: ma dopo la documentazione presentata il 14.10.2008 dalla S.p.A. "ACQUA PIA ANTICA MARCIA" (in cui era stata fusa per incorporazione dal 22.12.2004 la "IMMOBILIARE CASSIA '87") è stata ripresa la verifica istruttoria dell'istanza prot. n. 88536 del 15.10.2004 che ha portato al rilascio di 6 concessioni edilizie in sanatoria ad uso commerciale.

In data 15 dicembre 2009 sono state infatti rilasciate alla S.p.A. "MERCANTILE LEASING" (a cui il 31 luglio 2007 la S.p.A. "ACQUA PIA ANTICA MARCIA" aveva venduto l'intera proprietà) i seguenti titoli abilitativi in sanatoria per costruzioni tutte con destinazione commerciale:

- 1) n. 342019: mq. 86 (Foglio 225, particella 149) per il quale era stata rilasciata nel 2005 la concessione edilizia n. 333503 per una superficie di mq. 84 ad uso magazzino;
- 2) n. 342020: mq. 214 (Foglio 225, particella 48 sub 2) per il quale era stata rilasciata nel 2005 la concessione edilizia n. 333504 per una superficie di mq. 216 ad uso magazzino;
- 3) n.342021: mq. 245 (Foglio 225, particella 148) per il quale era stata rilasciata nel 2005 la concessione edilizia n. 333505 per una superficie di mq. 228 ad uso magazzino;

- 4) n. 3422022: mq. 303 (Foglio 225, particella 48, sub 3) per il quale era stata rilasciata nel 2005 la concessione edilizia n. 333506 per una superficie di mq. 302 ad uso magazzino;
- 5) n. 3422023: mq. 65 (Foglio 225, particella 50) per il quale era stata rilasciata nel 2005 la concessione edilizia n. 333507 per una superficie di mq. 60 ad uso magazzino;
- 6) n. 3422024: mq. 268 (Foglio 225, particella 49) per il quale era stata rilasciata nel 2005 la concessione edilizia n. 333507 per una superficie di mq. 265 ad uso magazzino.

I suddetti atti sono completamente viziati di legittimità perché, falsando i dati, l'istanza prot. n. 88536 (che è del 15.10.2004) è stata fatta figurare invece come protocollo con cui sono state registrate le domande di condono che sono state presentate il 12 dicembre 1985 (registrate invece oggettivamente al prot. n. 85/84687) ai sensi della legge n. 47/1985 che non poteva quindi consentire la sanatoria di abusi che per 4 volte sono stati dichiarati realizzati invece dopo, nel 1988-1989.

Per di più i suddetti 6 atti si vanno a sovrapporre alle 6 concessioni edilizie del 2006 che hanno sanato invece una destinazione ad uso magazzino, senza dichiararle annullate.

La gravità delle concessioni rilasciate nel 2009 è messa in evidenza dal precedente che c'era stato appena un anno prima.

Con raccomandata R.R. trasmessa nel 2008 al Procuratore Speciale della S.p.A. "MERCANTILE LEASING", sig. Giovanni Doninelli, il Direttore dell'Ufficio Condono Edilizio dott. Paolo Cafaggi aveva infatti comunicato il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. n. 88536/00, generata dallo scorporo dell'istanza prot. n. 85/84867 relativamente ad alcune anomalie riscontrate nella richiesta di riesame prot. n. 101747 del 23.7.2001.

Dal momento che per la costruzione degli stessi manufatti erano state già rilasciate in data 25.7.2006 le concessioni edilizie in sanatoria ad uso magazzino n. 333503, 333504, 333505, 333506, 333507 e 333508, la richiesta di riesame rappresentava per lui una vera e propria domanda di condono *ex novo*.

Per il dott. Paolo Cafaggi la documentazione esibita non era probante a dimostrare che nei locali oggetto della sanatoria si svolgeva attività commerciale dalla data del 1988 e pertanto non ha ritenuto legittimo lo scorporo, nemmeno in forza del comma 10 bis dell'art. 39 della legge n. 724/1994, ai sensi del quale *"per le domande di concessione o autorizzazione in sanatoria presentate entro il 30.06.1987 sulle quali il Sindaco abbia espresso provvedimento di diniego successivamente al 31.03.1995, sanabili a norma del presente articolo, gli interessati possono chiederne la rideterminazione sulla base delle disposizioni della presente legge"*: tale condizione non sussisteva e pertanto la documentazione prodotta relativamente al cambio di destinazione d'uso in commerciale era da considerarsi una vera e propria domanda di condono presentata "fuori termine perentorio" ai sensi del 4° comma dell'art. 39 della legge n. 724/1994.

L'articolo pubblicato su Vignaclarablog fa sapere che le 6 concessioni edilizie in sanatoria che hanno consentito il cambio di destinazione d'uso da magazzino a commerciale sono *“sotto sequestro dell'Autorità Giudiziaria a causa di una inchiesta indipendente sui condoni edilizi ricadenti nel Parco di Veio”*.

**Dalla illegittimità delle suddette 6 concessioni deriva in conclusione come connessa anche la falsità della documentazione presentata a supporto di una presunta destinazione commerciale che sarebbe subentrata solo dopo, ma che non è mai avvenuta per quanto risulta al sottoscritto che dal 1958 vive in zona e transita spesso da allora anche per via Cassia Antica.**

La natura illegittima non solo delle 6 concessioni edilizie rilasciate il 15/12/2009, ma anche delle 2 rilasciate il 7/9/2005 e delle 6 rilasciate il 25/7/2006, è dimostrata ancor più sul piano del “merito”.

Con deliberazione n. 10018 la Giunta Regionale del Lazio ha adottato il Piano Territoriale Paesistico (in sigla PTP) n. 15/7 “Veio-Cesano”, che destina l'area all'altezza del civico n. 306 di via Cassia Vecchia a zona di tutela orientata, sottozona TOB25.

Ai sensi dell'art. 53 delle Norme del P.T.P. n. 15/7 la sottozona indicata con la sigla TOB è orientata alla riqualificazione dei sistemi idro-morfologico-vegetazionali ovvero delle valli modellate dai corsi d'acqua, come in tal caso il Fosso dell'Acqua Traversa.

Ai sensi della lettera b10 dell'art. 57, relativo alla sottozona TOB25 <<nelle sottozone TOB25, TOB26 è fatto obbligo di bonificare l'area posta alla destra del fosso dell'Acqua Traversa, anche con rimodellamento del suolo, ... cui si aggiunge l'obbligo di alberare il margine lungo via Vilfredo Pareto e le zone edificate tra Cassia e Flaminia>>.

Ai sensi dell'art. 72 delle Norme del P.T.P. n. 15/7, relativo ai “Manufatti incompatibili con gli obiettivi di tutela”, <<in tutte ..le sottozone TO .. del presente PTP è incompatibile con il raggiungimento degli obiettivi di tutela la conservazione di modi d'uso del suolo e di manufatti difformi ed in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti quali: ... l'attività ed i manufatti legati all'esercizio di rivendita e deposito; ... le attività ed i manufatti di tipo industriale e artigianale (capannoni, ed altro) ... **Pertanto tali attività devono essere interdette, ed i manufatti devono essere demoliti, coll'obbligo di riportare le aree su cui gravano in condizione di poter supportare nuovamente la vegetazione naturale**>>.

Ne deriva che i manufatti in oggetto non avrebbero dovuto essere sanati.

**Ne deriva comunque che, anche a voler lasciare in piedi tutti i manufatti realizzati abusivamente nel terreno con accesso dal civico n. 306 di via Cassia Antica, non vi possono essere comunque consentite attività legate “all'esercizio di rivendita e deposito” che il P.T.P. n. 15/7 obbliga ad interdire e che invece l'Ente Parco di Veio ha autorizzato con il nulla osta rilasciato il 1 settembre 2011.**

Nella richiesta di rilascio di nulla osta presentata dalla S.r.l. “Autocentri Balduina” era dichiarata la chiara intenzione di aprire una **nuova attività a carattere commerciale** che non



## CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

Via Orte n. 12 – 00189 Roma  
Tel. 333 9797338 – Fax 06 33263014  
E-mail vas.roma@alice.it

è consentita nemmeno dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (in sigla PTPTR) adottato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 556 del 25 luglio 2007.

**Il PTPR destina infatti l'area all'altezza del civico n. 306 di via Cassia Vecchia a "Paesaggio Naturale di Continuità" disciplinato dall'art. 23 delle Norme che al paragrafo 4 della Tavola B relativo all'*Uso produttivo, commerciale e terziario*, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento conservativo, consente solo la conservazione delle attività esistenti, che non sono comunque né sono mai state di tipo commerciale.**

Per tutti i vizi di legittimità sopra rilevati si chiede di esercitare il potere di autotutela e di annullare il nulla osta rilasciato il 1 settembre 2011.

Si resta in attesa di un cortese riscontro scritto che si chiede ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 della legge n. 241/1990.

Distinti saluti.

Dott. Arch. Rodolfo Bosi

Roma, 7 giugno 2012