

1° QUESITO

Descriva al CT la consistenza e le caratteristiche del complesso immobiliare sito in Roma, Via Cassia n. 306, anche con l'ausilio di documentazione fotografica.

RISPOSTA AL 1° QUESITO

Subito dopo l'adozione del Piano di Assetto del Parco di Veio con delibera n. 32 del 9 dicembre 2009, sul sito della S.r.l. Sima Gestioni Immobiliari www.simagest.com è stata reclamizzata la vendita di un'area di 1350 mq. (più 600 mq. di parcheggio) con accesso dal civico n. 306 di via Cassia Antica a 9.800.000,000 € (pari a circa 5.000 €/mq.): su entrambi i lati dell'ingresso al civico n. 306 di Via Cassia Antica è stato affisso contestualmente un enorme cartello che reclamizzava la vendita dell'area antistante che il 31 luglio 2007 con atto notarile rep. n. 124689 racc. n. 46659 la S.p.A. "ACQUA PIA ANTICA MARCIA" aveva venduto alla S.p.A. "MERCANTILE LEASING" attiva nella locazione finanziaria (leasing) anche di immobili (uffici, immobili ad uso industriale, commerciale ed artigianale) (vedi foto sottostanti).

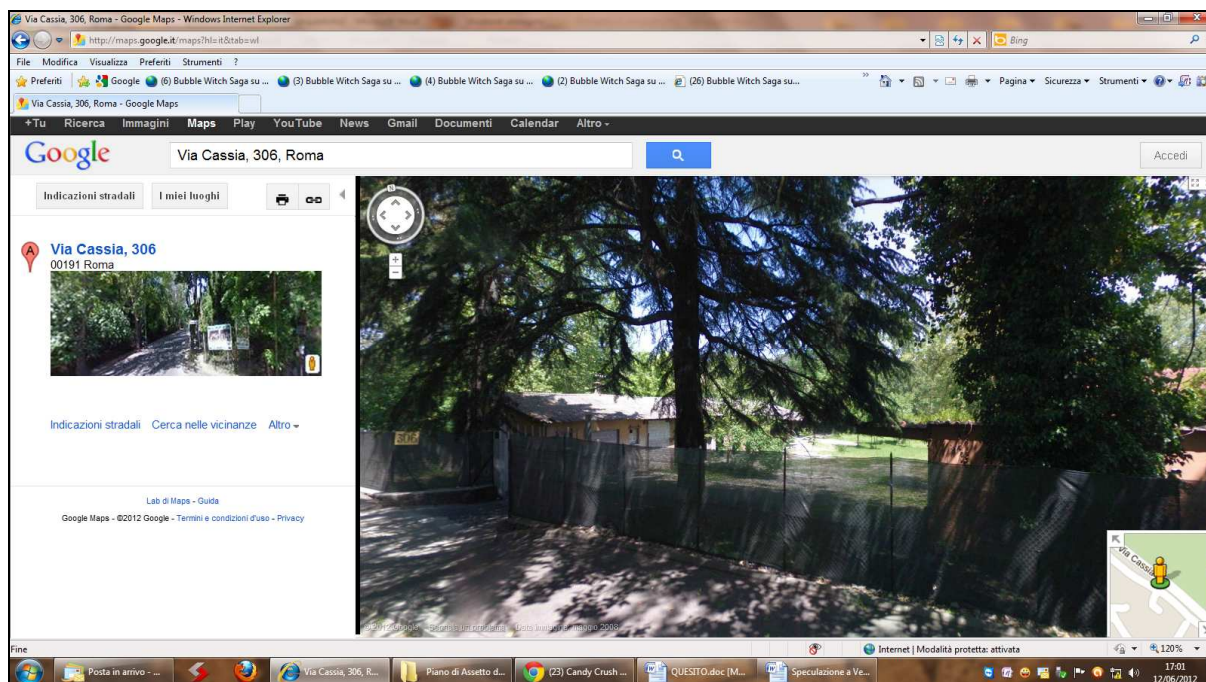


Foto tratta da Street View di Google Maps, scattata a maggio del 2008



Foto scattata all'epoca della pubblicità della vendita dell'area

Il complesso immobiliare è identificato nel sottostante estratto di mappa.

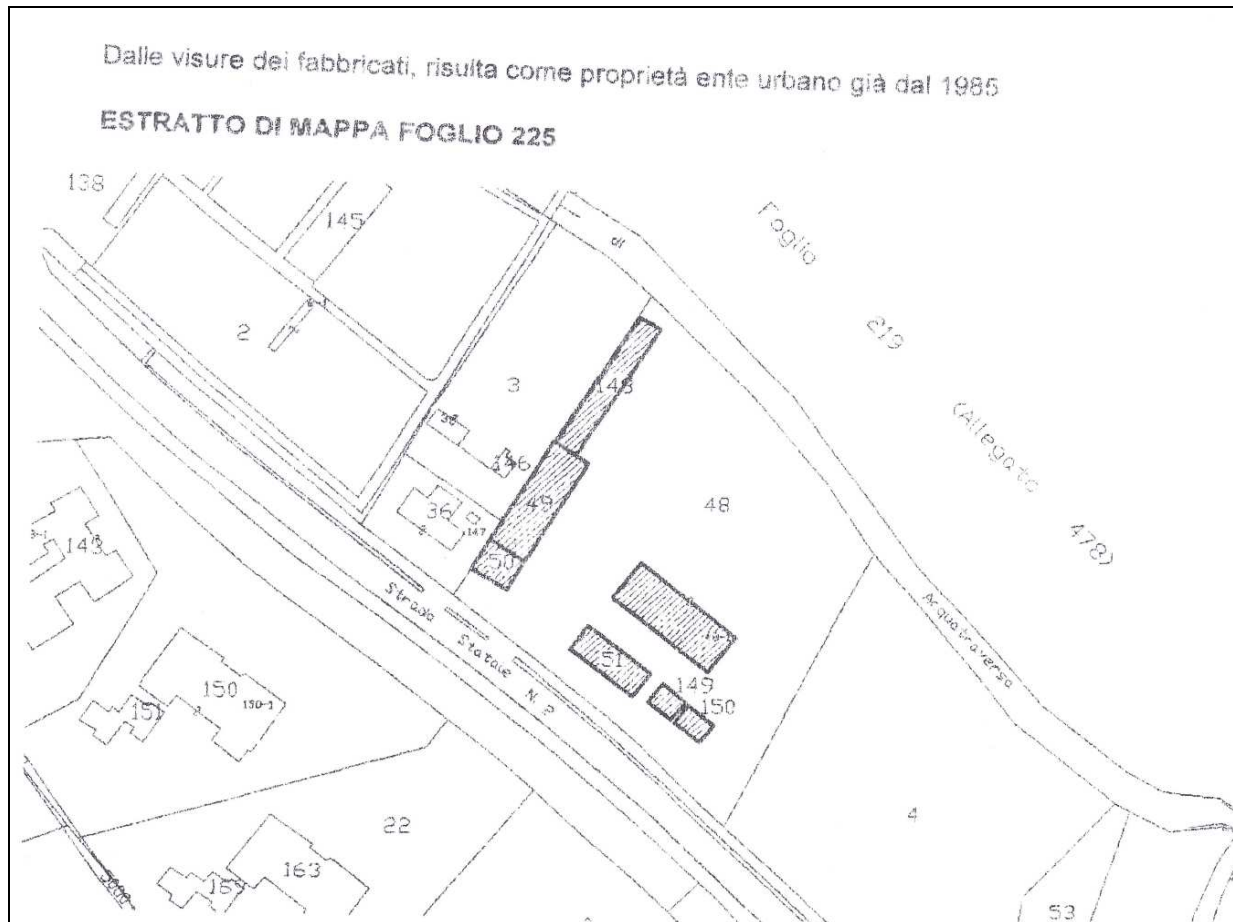


V.A.S.

Associazione
Verdi Ambiente e Società
ONLUS

CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

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



Per l'esattezza è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 225, particelle n. 50 (di mq. 60), n. 49 (di mq. 265), n. 148 (di mq. 228) [fabbricati a sinistra dell'entrata], n. 51 (di mq. 111), n. 149 (di mq. 84) e n. 150 [fabbricati a destra dell'entrata, prospicienti via Cassia Antica] e n. 48, sub 2 e sub 3 (di complessivi mq. 518) [fabbricato retrostante, parallelo a via Cassia Antica].

Sul sito www.simagest.com è stata pubblicata la seguente pagina corredata da 6 fotografie di seguito riportate singolarmente ingrandite.



Cassia Antica
€ 9.800.000,00

Zona: Cassia
- Corso Francia
Contratto: vendita
Mq: 1350 + 600
Piano:
Camere:
Bagni:
Cucina:
Terrazzo:
Balconi:
Giardino:
Posto auto:
Portiere:
Riscaldamento:



Descrizione: tel. 06/36298064



Inserimento Proposte



Veduta d'insieme del fianco dei 3 fabbricati accorpati a sinistra dell'entrata (part. n. 50, 49 e 148)



V.A.S.
Associazione
Verdi Ambiente e Società
ONLUS

CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

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



Veduta dei medesimi 3 fabbricati accorpati a sinistra dell'entrata, con il porticato centrale



Veduta del fronte del fabbricato immediatamente a destra dell'entrata (part. n. 51, sub 1), con a fianco il fabbricato retrostante (part. n. 48, sub 3), entrambi paralleli a via Cassia Antica



V.A.S.
Associazione
Verdi Ambiente e Società
ONLUS

CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

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



Fabbricato retrostante di mq. 518 totali (part.n. 48, sub 2 di mq. 216 e sub 3 di mq. 302)



V.A.S.

Associazione
Verdi Ambiente e Società
ONLUS

CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

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



Interno del fabbricato più retrostante a destra dell'entrata (part. 48, sub 2 di mq. 216)



V.A.S.

Associazione
Verdi Ambiente e Società
ONLUS

CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

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



Veduta del fronte posteriore del fabbricato di mq. 518 (a destra) con (a sinistra) il contiguo fabbricato costituito dalle particelle accorpate n. 149 e 150 e sullo sfondo il fabbricato identificato dalla particella n. 51

2° QUESITO

Esami eventuali atti pubblici descrittivi del complesso in questione.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

Dalla relazione tecnica – illustrativa redatta dall'Arch. Massimo Zitelli a corredo della richiesta di rilascio di nulla osta da parte dell'Ente Parco di Veio presentata a nome e per conto della S.r.l. "AUTOCENTRI BALDUINA" per opere di restauro e risanamento conservativo si viene a sapere che il complesso in questione <<è un insieme di corpi di fabbrica in uno stato degradante e soprattutto pericolanti sia per l'attuale proprietà che per i confinanti>>, che più precisamente ci sono <<coperture in materiale tipo eternit o cemento amianto>>, <<intonaci ammalorati>> ed <<infissi sia interni che esterni in uno stato degradante>>.

Sul'area esterna di pertinenza <<è stata riscontrata la presenza di un numero consistente di alberature di esemplari di un certi rilievo>>.

3° QUESITO

Precisi se, sulla base della documentazione disponibile, che vorrà indicare ed allegare al proprio elaborato, per tale complesso immobiliare siano state avanzate domande di sanatoria e di quale tipologia.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Si premette che molte delle notizie riportate nella risposta tanto al 3° quesito quanto al 4° quesito sono state desunte dal verbale di sommarie informazioni utili alle indagini, che è stato acquisito nell'ambito del procedimento penale n. 8436/09 K.R.G. e che si allega al presente elaborato.

La legge n. 47 del 28 febbraio 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 è avvalsa la S.p.A. "BASTOGI I.R.B.I.S." in qualità di proprietaria all'epoca dell'area che il 12 dicembre 1985 ha presentato istanza di sanatoria per opere abusive site in via Cassia Antica n. 306.

La domanda registrata al prot. n. 85/84687 era costituita delle seguenti 8 sottosezioni:
1) sott. 001: mq. 65,00 di superficie utile residenziale (Foglio 225, particella 51, sub. 1);

- 2) sott. 002: mq. 84,00 di superficie utile destinata a magazzino (fabbricato H) (Foglio 225, particella 149);
- 3) sott. 003: mq. 216,00 di superficie utile destinata a magazzino (fabbricato G) (Foglio 225, 48, sub. 2);
- 4) sott. 004: mq. 228,00 di superficie utile destinata a magazzino (fabbricato F) (Foglio 225, particella 148);
- 5) sott. 005: mq. 302,00 di superficie utile destinata a magazzino (fabbricato A)(Foglio 225, particella 48, sub. 3);
- 6) sott. 006: mq. 46,00 di superficie utile destinata ad ufficio (Foglio 225, particella 51, sub. 2);
- 7) sott. 007: mq. 60,00 di superficie utile destinata a magazzino (fabbricato D) (Foglio 225, particella 50);
- 8) sott. 008: mq. 265,00 di superficie utile destinata a magazzino (fabbricato E) (Foglio 225, particella 49).

Va sottolineato che, in forza della stessa legge n. 47/1985, tutti i suddetti abusi edilizi debbono essere stati realizzati entro e non oltre il 1 ottobre 1983.

Il 20 luglio 2000 con atto di compravendita rep. n. 22046 racc. 3726 a Notaio dott. Falce Antonio la S.p.A. "BASTOGI I.R.B.I.S." ha poi venduto la proprietà al civico n. 306 di via Cassia Antica alla S.r.l. "IMMOBILIARE CASSIA '87".

Il successivo 10 novembre 2000 con nota prot. n. 181243 il sig. Gotti Andrea in qualità di amministratore unico della S.r.l. "IMMOBILIARE CASSIA '87" ha presentato per la 1° volta richiesta di procedura d'urgenza per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, che è materialmente avvenuto però 5 anni dopo.

In questo frattempo il 22 dicembre 2004 la S.r.l. "IMMOBILIARE CASSIA '87" è stata fusa per incorporazione nella S.p.A. "ACQUA PIA ANTICA MARCIA", che è subentrata quindi nella proprietà dell'immobile al civico n. 306 di via Cassia Vecchia.

È stata così la S.p.A. "ACQUA PIA ANTICA MARCIA" a ritirare il 7 settembre 2005 le 2 concessioni edilizie in sanatoria n. 329010 e 329011 relative alla istanza prot. n. 85/84687 presentata il 12.12.2985, e specificatamente alle sottosezioni 001 e 006, che riguardavano entrambe la particella 51, suddivisa nei 65 mq. del sub. 1 destinato a superficie residenziale ed ai 46 mq. del sub. 2 destinato a superficie ad ufficio: le opere sono state sanate ai sensi dell'art. 31 della legge n. 47/1985.

Il successivo 25 luglio 2006 sempre la S.p.A. "ACQUA PIA ANTICA MARCIA" ha ritirato anche le 6 concessioni edilizie in sanatoria n. 333503, 333504, 333505, 333506, 333507 e 333508 relative alla istanza prot. n. 85/84687 presentata il 12.12.2985, e specificatamente alle sottosezioni 002, 003, 004, 005, 007 e 008, che riguardavano rispettivamente le particelle 149 (di mq. 84, Fabbricato H), 48 sub 2 (di mq. 216, Fabbricato G), 148 (di mq. 228,

Fabbricato F), 48 sub 3 (di mq. 302, Fabbricato A), 50 (di mq. 60, Fabbricato D) e 49 (di mq. 265, Fabbricato E), tutte destinate a magazzino.

Anche le opere suddette sono state sanate ai sensi dell'art. 31 della legge n. 47/1985.

4° QUESITO

Descriva, infine, premettendo una breve premessa sulla normativa di riferimento, l'iter che ha condotto al rilascio, in data 15/12/2009, delle concessioni in sanatoria per mutamento di destinazione di uso (n. 342019, 342020, 342021, 342022, 342023, 342024) e precisi se, a suo avviso, tale iter presenti eventuali anomalie.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

L'art. 39 della successiva legge n. 724 del 23 dicembre 1994 (2° condono edilizio) ha poi consentito di estendere la sanatoria anche alle opere realizzate entro il 31 dicembre 1993: le domande di condono andavano però presentate entro il 31 marzo 1995.

Ma solo in data 23 luglio 2001 il sig. Gotti Andrea sempre a nome della S.r.l. "IMMOBILIARE CASSIA '87" ha presentato nuovamente richiesta di procedura d'urgenza relativamente alle 6 sottosezioni 002, 003, 004, 005, 007 e 008 ed ha chiesto la modifica a commerciale della loro originaria destinazione d'uso a magazzino, sostenendo che tali immobili erano stati destinati dal 1989 per attività commerciale: la richiesta è stata protocollata con il n. 101747.

Si tratta di una richiesta di riesame relativa al cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale, con scorporo dell'istanza prot. n. 85/84687 presentata il 12.12.1985 dalla S.p.A. "BASTOGI I.R.B.I.S."

È stata di fatto presentata richiesta di riesame perché non era possibile a quel momento 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.

Il 18 luglio 2002 il settore archivio ha dichiarato l'irreperibilità del fascicolo relativo alla richiesta di riesame: il successivo 26 settembre 2002 con nota prot. n. 141855 la S.r.l. "IMMOBILIARE CASSIA '87" ha chiesto la ricostruzione della pratica presentando copia dei modelli e dell'atto di compravendita.

In data 11 febbraio 2003, a conclusione della verifica istruttoria che ha portato al vaglio della documentazione prodotta, l'Ufficio Condono Edilizio ha respinto la richiesta di cambio di destinazione d'uso a commerciale degli immobili ed ha continuato ad istruire i n. 8 sottoabusi con le superfici e le destinazioni originarie.

Con distinte note prot. n. 20799, 20801, 20803, 20805, 20806 e 20808 l'Ufficio ha comunicato l'esito negativo dell'istruttoria alla S.p.A. "BASTOGI I.R.B.I.S." e non alla S.r.l. "IMMOBILIARE CASSIA '87" che aveva invece presentato la richiesta di riesame.

A supporto della richiesta di riesame il 17 agosto 2004 il geometra Angelini ha presentato una perizia giurata nella quale ha dichiarato l'anno 1988 (e non più il 1989) come ultimazione dei cambi di destinazione d'uso in commerciale degli immobili.

Ma il successivo 30 agosto 2004 con note prot. n. 119431, 119432, 119433, 119434, 119435, 119436, 119437 e 119438 (poi notificate in data 23 settembre 2004) l'Ufficio Condono Edilizio ha confermato l'esito negativo del riesame ed ha comunicato che previa esplicita richiesta era possibile sanare tali abusi solo ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/94.

Con protocolli n. 134425, 134426, 134427, 134428, 134429, 134430, 134431 e 134432 del 14 ottobre 2004 l'Ufficio Condono Edilizio ha emesso le lettere di notifica per il rilascio delle 8 concessioni richieste il 12 dicembre 1985 e registrate al prot. n. 85/84687.

Ma il 25 gennaio 2005 con nota prot. n. 8062 il geometra Angelini ha presentato una ulteriore documentazione confermando quanto dichiarato nella precedente perizia giurata, vale a dire l'anno 1988 come ultimazione dei cambi di destinazione d'uso in commerciale degli immobili: a fronte di questa ulteriore documentazione, con note prot. n. 11326, 11327, 11328, 11329, 11330 ed 11331 del successivo 2 febbraio 2005 l'Ufficio Condono Edilizio ha stavolta comunicato di aver provveduto a sanare il cambio di destinazione d'uso ai sensi della legge n. 724/94 attribuendo il protocollo pratica n. 88536 del 15 ottobre 2004.

Il giorno dopo con note prot. n. 11366, 11367, 11368, 11369, 11370 ed 11371 l'Ufficio Condono Edilizio ha emesso le lettere di notifica per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria.

Le suddette 6 lettere di notifica sono state abbinate alla pratica registrata con il prot. n. 0/88536, composta stavolta dalle seguenti 6 sottosezioni:

- 1) sot. 0: mq. 86 di superficie destinata ora a commerciale (Foglio 225, particella 149), rispetto ai mq. 84 della sottosezione 002 (con quindi 2 mq. in più);
- 2) sot. 1: mq. 214 di superficie destinata ora a commerciale (Foglio 225, 48, sub. 2), rispetto ai mq. 216 della sottosezione 003 (con quindi 2 mq. in meno);
- 3) sot. 2: mq. 245 di superficie destinata ora a commerciale (Foglio 225, particella 148), rispetto ai mq. 228 della sottosezione 004 (con quindi 17 mq. in più);
- 4) sot. 3: mq. 303 di superficie destinata ora a commerciale (Foglio 225, particella 48 sub 3), rispetto ai mq. 302 della sottosezione 005 (con quindi 1 mq. in più);
- 5) sot. 4: mq. 65 di superficie destinata ora a commerciale (Foglio 225, particella 50), rispetto ai mq. 60 della sottosezione 007 (con quindi 5 mq. in più);
- 6) sot. 5: mq. 268 di superficie destinata ora a commerciale (Foglio 225, particella 50), rispetto ai mq. 265 della sottosezione 008 (con quindi 3 mq. in più).

Oltre che a trasformare la destinazione d'uso da magazzino a commerciale, sono state di fatto aumentate di 26 mq. le superfici dichiarate il 12.12.1985.

Come già precedentemente detto in risposta al quesito n. 3, l'Ufficio Condono Edilizio ignorando del tutto l'istruttoria in atto della suddetta pratica registrata al prot. n. 0/88536, il 25 luglio 2006 ha rilasciato le 6 concessioni edilizie in sanatoria per uso magazzino n. 333503, 333504, 333505, 333506, 333507 e 333508 relative alla istanza prot. n. 85/84687 presentata il 12.12.1985.

Il 12 novembre 2007 è stata emanata la determinazione Dirigenziale n. 290 che ha disposto l'ammissibilità delle richieste di riesame e di rettifica per ragioni di ordine sostanziale solo se gli errori che si chiede di emendare sono stati compiuti dall'Amministrazione, non anche in presenza di dimenticanze dell'istante in sede di domanda di condono o di errori da costui commessi nella compilazione della domanda medesima ovvero discrasie ricavabili dall'esame della documentazione oggettiva prodotta.

Senza tenere in considerazione la suddetta determinazione Dirigenziale, il successivo 11 dicembre 2007 con nota prot. n. 205781 l'Avvocato Nicola Cinotti ha presentato istanza di urgentazione per il ritiro delle concessioni relative alla istanza prot. n. 88536 del 15.10.2004, secondo quanto ha successivamente previsto anche l'Ordine di Servizio n. 771 del 24 aprile 2008.

Il 16 giugno 2008, durante la verifica istruttoria dell'istanza prot. n. 88536 del 15.10.2004, nella compilazione del verbale di collaudo l'Ufficio Tecnico del Comune di Roma ha dichiarato che non sussistevano i presupposti per il rilascio delle concessioni con destinazioni d'uso ad attività commerciale.

Nello stesso anno, con raccomandata R.R. trasmessa al Procuratore Speciale della S.p.A. "MERCANTILE LEASING", sig. Giovanni Doninelli, il Direttore dell'Ufficio Condono Edilizio dott. Paolo Cafaggi ha 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 una vera e propria domanda di condono ex novo.

La documentazione esibita non è stata ritenuta probante a dimostrare che nei locali oggetto della sanatoria si svolgesse attività commerciale dalla data del 1988 e pertanto non si è stato considerato 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.

In data 8 luglio 2008 con note prot. n. 54607, 54608, 54609, 54610, 54611 e 54612, ricevute il 25 agosto 2008, la S.p.A. “GEMMA” (società partecipata che ha gestito i condoni edilizi del Comune di Roma fino al 3 giugno 2010, prima di essere chiusa perché messa sotto accusa dalla Guardia di Finanza per bancarotta fraudolenta) ha richiesto la documentazione utile al prosieguo dell’istruttoria.

Il successivo 14 ottobre 2008 con nota prot. n. 72837 il tecnico incaricato, sig. Giustini Massimiliano, ha presentato una ulteriore documentazione a dimostrazione dell’avvenuta attività commerciale nei locali oggetto di sanatoria dal 1988.

Non è dato di sapere se proprio in accoglimento della suddetta ulteriore documentazione il 15 dicembre 2009 siano stati rilasciati alla S.p.A. “MERCANTILE LEASING” i seguenti titoli abilitativi in sanatoria per costruzioni tutte con destinazione commerciale:

- 1) n. 342019: mq. 86 (Foglio 225, particella 149) per il quale è 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 è 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 è 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 è 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 è 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 è stata rilasciata nel 2005 la concessione edilizia n. 333507 per una superficie di mq. 265 ad uso magazzino.

Sull’iter che ha portato al rilascio delle suddette 6 concessioni edilizie in sanatoria per uso commerciale sono ravvisabili le seguenti anomalie.

In tutte e 6 le concessioni edilizie in sanatoria viene dichiarato che la domanda presentata dalla S.p.A. “BASTOGI I.R.B.I.S.” è stata registrata il 12 dicembre 1985 ma al numero di protocollo UCE 0/88536/0 (e non 85/84687), per cui viene sanata ai sensi dell’art. 31 della legge n. 47/1985 (che consente di sanare abusi edilizi realizzati entro e non oltre il 1 ottobre 1983) una destinazione d’uso commerciale che è stata invece per ben 3 volte dichiarata realizzata nel 1988-1989 e che andava quindi sanata caso mai con la legge n. 724/1994, che consente di sanare abusi edilizi realizzati entro e non oltre il 31.12.1993.

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.

Ma le anomalie sono rilevabili ancor più sul piano del “merito”(oltre che sul piano del “metodo”) non solo sulle 6 concessioni edilizie rilasciate il 15/12/2009, ma anche sulle 2 rilasciate il 7/9/2005 e sulle 6 rilasciate il 25/7/2006.

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’Ufficio Condono Edilizio ha autorizzato con le 6 concessioni edilizie in sanatoria rilasciate il 25/7/2006.



CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

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

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

A tal ultimo riguardo, il sottoscritto dichiara di abitare in zona del 1958 e di non avere mai riscontrato nel complesso immobiliare sito in via Cassia Antica n. 306 una attività commerciale, men che mai dal 1989 in poi.

Dott. Arch. Rodolfo Bosi

Roma, 13 giugno 2012