

11/1/2019

Stampa Etichetta

**AP- 155-11/01/2019**  
PARCO CASTELLI ROMANI



Al Circolo Territoriale di Roma dell'Associazione VAS  
Via Orte n. 12 – 00189 Roma  
E-mail: [circolo.vas.roma@gmail.com](mailto:circolo.vas.roma@gmail.com)  
E-mail certificata: [vas.roma@pec.it](mailto:vas.roma@pec.it)  
Vs rif Prot. n. 63/2018  
Alla c.a. dell'Arch. Rodolfo Bosi

p.c. al Presidente dell'Ente Parco dei Castelli Romani  
Ing. Gianluigi Peduto  
Sede

p.c. al Dirigente dell'Area vigilanza urbanistica - edilizia e  
contrasto all'abusivismo della Direzione Regionale per  
le Politiche Abitative e la Pianificazione territoriale,  
Paesistica e Urbanistica  
Dott. Pierluigi Gazzani  
Via del Giorgione, 129  
00147 Roma (RM)

**Oggetto** – Progetto per programma integrato di intervento in variante al PRG del Comune di Monte Compatri – località Molara via Tuscolana snc su immobile distinto in catasto al Foglio 30 particelle 618-622 e 625: nulla osta dell'Ente Parco dei Castelli Romani prot. 3988 del 18 luglio 2018.

Egr. Architetto,

prima di entrare nel merito delle considerazioni da Lei svolte in relazione all'oggetto, Le rammento brevemente le norme che regolano il procedimento amministrativo.

Il procedimento amministrativo così come definito all'art.1 della L.241/90 e nella fattispecie quello in oggetto, si è concluso con l'emissione del provvedimento finale (N.O. 3988/2018) e con la decorrenza, senza esiti attivi, dei termini per l'eventuale ricorso (opponibile per interessi legittimi quali quelli da Lei richiamati) sia in forma ordinaria presso il TAR, entro 60 gg. ai sensi del DLgs. 104/2010, che in forma straordinaria presso il Presidente della Repubblica entro 120 gg. ai sensi dell'art. 8 del DPR 1199/1971.

La Sua missiva è intervenuta il 20 dicembre 2018 ovvero 155 gg dopo l'emissione del provvedimento conclusivo.

Il riferimento agli artt. 2 e 3 della L. 241/90 secondo cui questa P.A. avrebbe l'obbligo, a Suo avviso, di rispondere alla Sua missiva (come richiesto alla fine della stessa) è quindi improprio in quanto Lei si è avvalso, tardivamente, del diritto (consentito in quanto "soggetto portatore di interessi" ai sensi dell'art. 9 della L.241/90), di "presentare memorie scritte e documenti" (art.10 ,

comma 1, lettera b parte iniziale) di cui, tutt'al più, la P.A. avrebbe "l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento" (art.10 , comma 1, lettera b parte finale).

Quindi non solo la Sua missiva non ingenera alcun obbligo di risposta in quanto non rientra nel procedimento amministrativo de quo, ma anche se avesse operato con la dovuta tempestività, non sussisterebbe comunque alcun obbligo di risposta da parte di questa P.A. in quanto l'unico obbligo che la legge prescrive riguardo "memorie scritte" sarebbe la sola "valutazione" delle memorie stesse.

In questa circostanza non appare inopportuno soffermarsi su tali dettagli in quanto l'improprio e reiterato richiamo di norme a sostegno di presunti obblighi a cui questa P.A. si sarebbe dovuta attenere nel procedimento di cui trattasi, risulta essere l'aspetto prevalente e ricorrente della Sua missiva e quindi si è ritenuto utile ristabilire gli esatti termini dell'intera questione, a partire dai diritti e doveri che ciascun soggetto coinvolto può invocare o richiamare.

La replica che segue viene quindi prodotta non per un dovere amministrativo ma bensì per rispondere ad un evidente bisogno/necessità di conoscenza emerso in forma diretta dalla suddetta missiva ed in forma indiretta da parte di altri non palesati interlocutori.

Per una più puntuale lettura degli argomenti a replica, si preferiscono riportare questi ultimi a diretto riscontro della Sua missiva che viene riprodotta qui integralmente.

Testo della missiva	<b>replica</b>
<p><b>I -</b> Il 1° comma dell'art. 3 della legge n. 241/1990 prescrive che «<b>ogni provvedimento amministrativo, ..., deve essere motivato</b>» con la precisazione che «<b>la motivazione deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria.</b>»</p> <p>Il nulla osta rilasciato dalla S.V. non indica né i presupposti di fatto in modo esaustivo, specialmente per quanto riguarda il diniego dello stesso provvedimento espresso con nota prot. n. 6081 del 10 dicembre 2013, né espone in modo coerente e consequenziale le ragioni giuridiche che hanno portato oggi a ritenere "compatibili con il contesto ambientale" le opere previste nello stesso tipo di intervento negato in precedenza.</p>	<p><b>I -</b> Premesso che la richiesta di N.O. pervenuta il 27/6/2018 con prot. 3634 dal SUE del Comune di Monte Compatri riguarda il Piano Integrato di Intervento (in seguito P.I.I.) della Zona Molara con la presentazione di tipologie edilizie indiscutibilmente diverse (almeno dal punto di vista ambientale - che è quello di maggior interesse per l'Ente Parco) da quelle diniegate con provvedimento 6081/2013, si rileva che nelle motivazioni sono riportati atti ed eventi successivi al 2013 ( e quindi nuovi rispetto a quelli riportati nel precedente diniego tra cui la proroga al 31 dicembre 2018 delle norme di salvaguardia avvenuta con la LR 12/2016, l'assunzione di procedure per le misure di salvaguardia, ecc.) che hanno modificato il quadro giuridico e procedurale e che, a riprova della loro presenza e cogenza , sono l'oggetto della lunga disquisizione a seguire. Si rileva infine che la sinteticità degli atti è un presupposto di fatto obbligatorio per una P.A. come il Parco che gestisce nel corso dell'anno oltre 500 pareri di cui deve curare l'istruttoria, la pubblicazione e</p>



l'archiviazione secondo le norme sulla trasparenza e l'anticorruzione e che i rilievi mossi su tale aspetto appaiono del tutto strumentali.

**2 -** Fra i presupposti di fatto riguardanti i terreni interessati dal programma Integrato di intervento c'è la destinazione tuttora vigente del P.R.G. del Comune di Monte Compatri a zona C2 di espansione "area edificabile" e in parte a zona a "verde pubblico", con edificabilità residenziale per 4.240 mc. circa soggetta a previa approvazione di Piano Particolareggiato (cosiddetto "Molara"), poi di fatto avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale del 10 settembre 2009. All'interno del perimetro del Parco regionale dei Castelli Romani ricadono le particelle catastali 618-622 e 625 del Foglio 30 e comprendono una porzione di mq 2.700 destinata a Verde pubblico ed un'altra area edificabile di mq. 3.811,00.

**Come si dirà nello specifico più avanti, la suddetta destinazione del P.R.G. del Comune di Monte Compatri è quella che va oggi presa esclusivamente in considerazione perché è quella che risultava vigente al momento della istituzione del Parco Suburbano dei Castelli Romani.**

Ai sensi della legge regionale n. 22/1997 è stato poi presentato, a parco istituito ormai da quasi 30 anni, un programma integrato di intervento in variante sia del P.R.G. che del Piano Particolareggiato "Molara", per la variazione da verde pubblico a residenziale della porzione di 2.700 mq. e per la realizzazione di un complesso residenziale commerciale composto da due fabbricati della consistenza complessiva di mc. 5.157,91.

**2 -** A parte le imprecisioni nella descrizione dei modificazioni apportate dal P.I.I. relativamente alle "*particelle catastali 618-622 e 625 del Foglio 30*" della zona C2 del Piano Particolareggiato (la porzione di 2.700 m2 destinati a verde pubblico non vengono destinati a residenziale ma bensì rimangono verde pubblico per 1.427 m2, parcheggio pubblico su area pubblica per 530 m2 e parcheggio pubblico su area privata per altri 1.235 m2) il fatto sostanziale è che l'area del Piano Integrato di Intervento insiste su di una zonizzazione definita urbanisticamente come quella parte del territorio destinata "*a nuovi complessi insediativi*" ai sensi del DM 1444/68 e quindi di fatto sottratta ad una tutela attiva di natura ambientale in quanto in una zona destinata ad un'espansione urbanistica è estremamente limitata qualsiasi azione tesa a perseguire concretamente gli obiettivi di cui all'art.3 della LR 29/97 cui deve attenersi l'azione del Parco. Tale destinazione a nuovi insediamenti dell'Area C2 (che include il P.I.I.) è stata ratificata con l'approvazione del Piano Particolareggiato avvenuta con relativo N.O. del Parco prot. 3013/2009 dove peraltro si è giustamente posta l'attenzione nell'escludere alcuni insediamenti dalle zone boscate, non intervenendo peraltro sulle cubature previste delle quali si chiedeva una ricollocazione (e non una loro riduzione). Come verrà approfondito in seguito, il ruolo del Parco rispetto agli indirizzi pianificatori urbanistici non dovrebbe essere svolto ai sensi dell'art.28 della LR 29/97 (ovvero dell'art.13 della L 394/91) mediante una verifica di conformità rispetto

	<p>alle “...norme di salvaguardia di cui all'articolo 9, comma 3, lettera b), con il piano e con il regolamento dell'area naturale protetta”, bensì tramite un parere di carattere più generale e meno legato alle specifiche norme di valenza esecutiva. Tale affermazione non è espressa dallo scrivente ma dal Consiglio di Stato nella sentenza 9/2016, ovvero proprio quella sentenza che ha consentito il rigetto del ricorso contro il diniego 6081/2013, basato sul presunto intervento del silenzio-assenso. In effetti l'efficacia del silenzio-assenso, strumento solidamente sancito nell'art.13 della L 394/91, è stata negata dal CdS in quanto “...nella ipotesi come quella di che trattasi, in cui si ritiene di interpellare l'Ente Parco nella fase di formazione dello strumento attuativo, ciò avviene <u>non già in applicazione del più volte citato art.13, L 394/91</u>, ma per più generali ragioni collaborative e di economia procedurale, non essendo né ragionevole né opportuno proseguire le attività intese all'esecuzione dell'intervento programmato e spingerle fino ad un grado estremo di dettaglio prima di aver acquisito un primo parere dell'autorità preposta a valutarne <u>l'impatto sul territorio</u>”.</p> <p>Il riferimento allo strumento urbanistico vigente, ancorchè nello specifico già destinato ad un'espansione urbana, non è quindi condizionante nel parere che il Parco è chiamato ad esprimere “nella fase di formazione dello strumento attuativo” in quanto è da valutare l'effettivo impatto sul territorio delle previsioni dello strumento come verrà chiarito più in dettaglio nel seguito.</p>
--	--

<p><b>3</b> – Sempre fra i presupposti di fatto ci sono i vincoli e le rispettive discipline di tutela a cui sono sottoposte le particelle catastali 618-622 e 625 del Foglio 30. Le aree interessate dal programma</p>	<p><b>3.1-</b> In questa lunga e ridondante dissertazione, si omette un passaggio normativo di fondamentale importanza e dirimente ai fini della materia che è evidentemente sfuggito all'attenzione.</p>
---	---

integrato di cui all'oggetto sono state sottoposte al vincolo paesaggistico relativo al "Comprensorio dei Colli Tuscolani", imposto con D.M. del 2 aprile 1954 ed al vincolo paesaggistico imposto automaticamente su entrambe le sponde del corso d'acqua "Valle Molarata" e su due "zone di interesse archeologico", previste dalla cosiddetta "legge Galasso" n. 431 dell'8 agosto 1985, ora abrogata ma recepita integralmente al comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22 febbraio 2004, che alla lettera f) del medesimo 1° comma ricomprende anche **«i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi»**: la tutela dei suddetti vincoli è stata assicurata prima dal Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) n. 9 "Castelli Romani" e poi anche dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.). La tutela invece del vincolo paesaggistico relativo al Parco dei Castelli Romani è assicurata dalle cosiddette "misure di salvaguardia", che vigono fino alla approvazione definitiva del Piano di Assetto con le rispettive Norme Tecniche di Attuazione che sostituiranno solo allora le "misure di salvaguardia". Ai sensi del 5° comma dell'art. 9 della legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998 «nelle more dell'approvazione dei piani delle aree naturali protette si applicano sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi generali, sia la normativa relativa alle classificazioni per zone delle aree ove prevista dai PTP o dal PTPR; in caso di contrasto prevale la più restrittiva. »

Le "misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi" sono quelle dettate al punto 1 dell'art. 8 della legge regionale n. 2 del 13 gennaio 1984 con cui è stato istituito il Parco Regionale Suburbano dei Castelli Romani ai sensi della allora vigente legge regionale n. 46/1977:

A seguito del citato Codice Urbani (DLgs 42/2004) che sancisce l'interesse paesaggistico e la tutela da questo punto di vista delle AA.NN.PP. regionali, la Regione Lazio ha riformulato l'assetto della LR 24/1998 tramite la LR 8/2012 ed in particolare è intervenuta sulle competenze in merito alla valutazione in sede amministrativa degli aspetti paesaggistici. Orbene se si afferma al comma 4 dell'art. 9 della LR24/1998 che "...la disciplina di tutela dei beni paesistici di cui al presente articolo si attua mediante le indicazioni contenute nei piani delle aree naturali protette", ovvero che il Piano del Parco integra la pianificazione paesaggistica del PTP e del PTPR, rimane da stabilire qual'è il soggetto cui competono le funzioni amministrative per l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dei suddetti piani. Al comma 7 dello stesso articolo si afferma che "A seguito dell'approvazione dei piani delle aree naturali protette, il nulla osta di cui all'articolo 28 della LR 29/1997, rilasciato dall'Ente di Gestione, assorbe anche l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 7 della L. 1497/1939 ....". Quindi prima del 2012, si aveva ragione di credere che l'Ente Parco fosse nel pieno diritto di svolgere una funzione amministrativa in materia paesaggistica, ricorrendo anche alle norme di salvaguardia di cui al comma 5 dello stesso articolo, qualora si fosse in attesa dell'approvazione del Piano.

Tuttavia con la LR 8/2012 "Conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio.....)" la Regione ha abrogato espressamente i commi 6,7 ed 8 della LR 24/1998, delegando le funzioni amministrative ai soli Comuni. Da notare che il Codice Urbani prevedeva all'art.146, comma 6, che le Regioni potessero delegare l'esercizio delle funzioni amministrative in materia paesaggistica "...a province, a forme



per il caso specifico fanno riferimento al Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani in quanto dispongono che «nelle zone residenziali non classificabili come “zone A o B” del decreto del Ministro per i lavori pubblici .... del 2 aprile 1968, ..., l'edificazione prevista nelle norme di piano deve procedere esclusivamente a seguito di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, anche se ciò non sia previsto nelle norme del piano regolatore generale.

»

Le “*misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti legislativi generali*” sono quelle dettate dall’art. 8 della legge regionale n. 29/1997 che per il caso specifico dettano le seguenti disposizioni: **«nelle zone territoriali omogenee C), ... di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 all'interno delle zone B, previste dall'articolo 7, comma 4, lettera a), numero 2), gli interventi per i quali, pur in presenza dell'approvazione definitiva alla data di entrata in vigore della presente legge, non si sia ancora proceduto all'avvio dei lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o di singoli insediamenti, sono sottoposti a nulla osta preventivo degli assessorati regionali competenti che lo rilasciano entro sessanta giorni dal ricevimento dell'istanza. Trascorso infruttuosamente tale termine il comune interessato promuove, nei quindici giorni successivi, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche.»**

**Va precisato al riguardo che tutte le planimetrie delle perimetrazioni provvisorie di parchi e riserve**

*associative e di cooperazione fra enti locali ...., agli enti parco, ovvero a comuni, purché gli enti destinatari della delega dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche...”.*

Quindi non v'è dubbio che la Regione ha operato una scelta esplicita con l'art. 6 della LR 8/2012 (abrogazioni) nel non affidare agli Enti Parco la funzione amministrativa in tale materia e che quindi gli stessi non hanno titolo nell'esprimersi in tale contesto in sede di Nulla Osta, anche se, paradossalmente, rimane la valenza paesaggistica del Piano (art.4 della LR 24/1998). In sostanza il combinato disposto dell'attuale normativa in materia paesaggistica specifica che da una parte “ .... la disciplina di tutela dei beni paesistici ..... si attua mediante le indicazioni contenute nei piani delle aree naturali protette” e dall'altra che l'Ente Parco non esercita funzioni amministrative in materia paesaggistica.

Se la Regione non ha inteso riconoscere agli Enti Gestori delle AA.NN.PP. tale funzione amministrativa in materia paesaggistica neanche con il Piano Approvato, a maggior ragione il Parco non ha alcun titolo di esprimersi in tal senso in assenza di Piano, né di ricorrere all'adozione del citato art.5 della 24/98 che resta nelle competenze dell'Amministrazione delegata ad esercitare tale funzione.

Quindi tutta la dissertazione sull'applicazione della materia paesaggistica relativamente al N.O. in questione, risulta fuori luogo in quanto non riguarda una funzione amministrativa di competenza degli Enti Parco.

**3.2 -** In questo passaggio si percepisce la positiva presa di coscienza di una certa “complessità” della materia che rende

naturali istituite contestualmente alla legge regionale n. 29/1997, o dopo la sua entrata in vigore, individuano sia le zone “A” («di rilevante interesse naturalistico, paesaggistico e culturale con inesistente o limitato grado di antropizzazione») che le “zone “B” («di valore naturalistico, paesaggistico e culturale contraddistinta da maggior grado di antropizzazione») e consentono ai direttori degli Enti Parco di applicare correttamente le “misure di salvaguardia”: ma ai sensi della antecedente legge regionale n. 46/1977 sono state istituite 29 aree naturali protette, fra cui il Parco Regionale Suburbano dei Castelli Romani, secondo perimetrazioni provvisorie che non distinguono il territorio vincolato in zone “A” e zone “B” rendendo problematica oggi una corretta applicazione delle misure di salvaguardia dettate dalla legge regionale n. 29/997.

particolarmente difficoltosa l'applicazione delle norme, rendendo peraltro ancora più evidente la vacuità delle affermazioni pretenziosamente perentorie alle quali poi, purtroppo, si perviene in più punti nella missiva.

Al fine di integrare, anche se non a titolo esaustivo, il quadro della complessità della materia, si fa presente che con sentenza 1354/2016 del CdS (Beyfin vs. Ente Parco), venne sancita “...l'impossibilità di sostenere l'ammissibilità di misure di salvaguardia senza una delimitazione temporale specifica...”. Tale circostanza contribuì alla modifica, apportata con la LR 12/2016, dell'art. 44 della LR 29/97, che definisce (anche se in contraddizione con l'art. 8, comma 2) una “delimitazione temporale” nell'applicazione delle misure di salvaguardia, fissando tale limite al 31/12/2018, limite ulteriormente spostato al 31/12/2019 con LR 7/2018. Ne consegue che le uniche misure di salvaguardia legittime perché dotate di “delimitazione temporale”, risultano essere quelle relative all'art. 8 della LR 29/97 mentre quelle della LR 2/84, istitutiva del Parco dei Castelli Romani, non risultano più efficacemente attivabili.

Ma anche in questo caso la materia è lungi dall'esser chiara e definita. Infatti le disposizioni dell'art.8 (misure di salvaguardia) si applicano ai sensi del comma 2 dello stesso articolo dove si stabilisce di poter adottare le stesse misure nel transitorio che va “...dalla data di pubblicazione del piano regionale approvato dal Consiglio regionale .....(n.d.r: tale piano non è stato mai approvato) e fino alla data di entrata in vigore delle leggi regionali istitutive delle singole aree naturali protette (n.d.r: per il Parco dei Castelli Romani la legge istitutiva è del 1984)”. Quindi si tratta di una “finestra temporale” impossibile che rende di per sé già giuridicamente fragili le uniche misure di salvaguardia che sono state attenzionate dalla Regione Lazio sotto il

	<p>profilo della loro “<i>delimitazione temporale</i>”.</p> <p>Le certezze scandite nella missiva sono quindi ben lontane dalla reale complessità normativa che peraltro espone le Amministrazioni a ricorsi e richieste di risarcimenti per danni nei confronti di atti che, giorno per giorno, devono essere emessi.</p>
<p><b>Come si dirà più avanti, la S.V. ha ritenuto di classificare le aree interessate dal programma integrato di intervento facendo un illecito riferimento al Piano di Assetto del Parco, peraltro non ancora approvato.</b></p>	<p><b>3.3</b> - Per quanto sopra parzialmente rappresentato, la questione è quindi molto più complessa di quanto semplicisticamente rilevato nella missiva e la decisione di assumere quali delimitazioni per le zone “A” di cui all’art.7 della LR 29/97 le zone di Riserva Generale e per le zone “B” e tutte le altre (zone di Protezione e zone di Promozione) così come definite nel Piano Adottato, deriva dalla semplice considerazione che senza una tale interpretazione, le misure di salvaguardia di cui all’art.8 (ancorchè giuridicamente fragili) non sono applicabili in nessun modo in quanto non esiste, come peraltro innocentemente ammesso nella stessa missiva, alcuna zonizzazione “A” e “B” di riferimento per l’applicazione delle stesse norme di salvaguardia.</p>
<p>Ai sensi del già citato 5° comma dell’art. 9 della legge regionale n. 24/1998 “misure di salvaguardia” del Parco dei Castelli Romani sono anche le norme dettate sia dal P.T.P. n. 9 “Castelli Romani” che dal P.T.P.R. del Lazio. Il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) n. 9 “Castelli Romani” classifica l’area interessata a zona MC 7/2 (“<i>Zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, non ordinato</i>”) disciplinata dall’art. 23 delle Norme Tecniche, che rimanda <b>«alle norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti»</b> e quindi non a progetti di interventi in variante del PRG, ma che per i contigui terreni a destinazione agricola dispongono che <b>«l’edificazione è consentita, sempreché sia ammessa</b></p>	<p><b>3.4</b> – Si rimanda al punto 3.1 per quanto riguarda le funzioni amministrative di competenza in materia paesaggistica e quindi in materia di applicazione del P.T.P. (che comunque classifica la zona in questione come “<i>compromessa – aree di insediamento diffuso a bassa densità, non ordinato</i>” dal punto di vista paesaggistico, ovvero con il più basso grado di tutela previsto) e del P.T.P.R. che , peraltro, si ricorda non essere stato ancora approvato.</p> <p>Ribadita ancora una volta la non competenza dell’Ente Parco circa le funzioni amministrative associate alle autorizzazioni paesaggistiche, si osserva tuttavia una continua e pervicace confusione nella missiva, tra il Piano Integrato di Intervento e gli interventi in quanto tali. Come ben</p>



**dagli strumenti urbanistici, con il limite di mc 0,015 mq su lotti minimi di 20.000 mq e per una cubatura massima di 900 mc**». Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) destina dal canto suo l'area a "Paesaggio Agrario di Continuità" disciplinato dall'art. 26 delle Norme, che alla Tabella B consente **«la nuova edificazione in ambiti previsti dagli strumenti urbanistici possibilmente da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate»**. Come si vede, si fa riferimento sempre al **P.R.G. vigente e non ad un progetto di programma integrato di intervento che prevede di edificare anche i 2.700 mq. destinati a verde pubblico, che garantirebbero se non altro una certa continuità del paesaggio agrario.**

specificato dalla già richiamata sentenza del CdS 9/2016, il P.I.I. è uno strumento attuativo in variante del PRG e non è un intervento edificatorio isolato. Volendo affrontare la lettura delle norme P.T.P. a nome di chi ha competenza in merito, occorre prendere in considerazione non le norme che regolano i singoli interventi edilizi ma bensì le norme che regolano le varianti agli strumenti urbanistici ovvero l'art. 27 bis della LR 24/98 (Varianti agli strumenti urbanistici richiamati dai PTP) in cui si stabilisce al comma I che *"...in attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti (n.d.r. come nel caso in esame), sono consentite loro varianti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come E ai sensi del DM 1444/68"*.

Quindi anche le argomentazioni qui trattate ed il riferimento alla vigenza o meno dello strumento urbanistico, non hanno senso in quanto il P.I.I. è una variante al PRG, regolata e consentita dall'art. 27 bis della LR 24/98, e non un intervento da sottoporsi alla valutazione di conformità con lo strumento urbanistico vigente.

Per quanto riguarda nello specifico l'osservazione circa la conservazione di *"una certa continuità del paesaggio agrario"* nella zona di 2.700 m<sup>2</sup> destinata a verde pubblico, oltre alla singolarità dell'affermazione (se rapportata alla situazione esistente), non risulta che avvenga nessuna edificazione in tale zona in quanto parte rimane verde pubblico ed in parte è destinata a parcheggi.

**4** - Il 23 marzo 2012, a poche settimane dalle elezioni, il Consiglio Comunale di Monte Compatri ha approvato il programma integrato di intervento in località "La Molara", di cui con nota prot. n. 1769 del 28 gennaio 2014 ha chiesto alla Regione Lazio la verifica di assoggettabilità a Valutazione

**4** - Da queste considerazioni verrebbe da chiedersi perché l'attenzione della missiva si sia rivolta al N.O. dell'Ente Parco, in quanto la suddivisione delle competenze e la non sovrapposizione delle stesse (quando possibile), sono alla base di una sana procedura amministrativa. La richiesta di spiegazioni e l'invito

Ambientale Strategica (VAS), allegando il Rapporto Preliminare e lo Schema di Piano.

Nell'ambito della relativa procedura di verifica con nota prot. n. 0011707 del 6 giugno 2014 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio ha ritenuto **«il programma in argomento non coerente con le disposizioni in materia di tutela archeologica e paesaggistica vigenti sulle aree in questione»**.

Ciò nonostante, con determinazione A05883 del 17 luglio 2013 l'allora Direttore dell'Area VIA e VAS della Regione Lazio, Raniero Vincenzo De Filippis, ha espresso un provvedimento di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che siano rispettate una serie di condizioni tra cui l'acquisizione tanto del parere delle Soprintendenze competenti e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio quanto del nulla osta dell'Ente Parco dei Castelli Romani.

all'adozione di misure in autotutela si sarebbero dovute rivolgere all'allora Dipartimento Istituzionale e Territorio – Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, in relazione al fatto che la procedura di assoggettabilità sia stata chiusa con la determinazione A05883 del 17/07/2013 pur in presenza di un parere discorde della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del MIBAC.

Preme mettere in evidenza che per quanto riguarda le competenze specifiche del Parco, la determinazione di non assoggettabilità alla VAS di cui sopra ha raccolto un parere dell'Agenzia Regionale Parchi (prot. 227367 del 14/06/2013) in cui si è dichiarato che *“per quanto riguarda il P.I.I., in Variante al PRG in località Molara, comune di Monte Compatri, non si ravvisano probabilità significative di effetti rilevanti sulle tematiche naturalistico-ambientali di competenza”*.

Per quanto l'allora Direttore dell'ARP (con nota 138175/GR/15/03 del 5/3/2014) si sia espresso, su richiesta dell'allora direttore del Parco Regionale dei Castelli Romani, per una differenziazione tra parere di assoggettabilità (ai sensi dell'art. 11 del DLgs 152/2006) e procedura di rilascio di nulla osta (ai sensi dell'art.28 della LR 29/97), appare evidente che, per quanto sopra dimostrato, non essendo il P.I.I. in questione oggetto di N.O. ai sensi dell'art. 28, tale differenziazione risulta estremamente labile. In primo luogo perché proprio in tale comunicazione dell'ARP si richiama lo “Schema di Piano Parchi” del 1993 come uno degli elementi valutati per dichiarare la non assoggettabilità, ovvero proprio quello strumento che doveva essere propedeutico alla definizione delle zone “A” e “B” dell'art. 7 della LR 29/97, elementi fondamentali dell'applicazione delle norme di salvaguardia.

	<p>In secondo luogo perché (in questo caso) non è differenziabile la scala di intervento tra i due pareri in quanto l'ambito di applicazione della VAS (ai sensi dell'art. 1.3 dell'Allegato alla DGR 169/2010 "Disposizioni Operative in Merito alle Procedure di VAS") va applicata ai "Piani/Programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione delle AA.NN.PP. ... ai sensi della LR 29/97 ... si ritiene necessaria una valutazione di incidenza" ovvero per i Piani/Programmi "... che determino l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche <u>minori degli stessi</u>" per i quali "... l'Autorità Competente valuti che possano avere effetti significativi sull'ambiente".</p> <p>Quindi il parere dell'ARP di non assoggettabilità alla VAS ha obbligatoriamente preso in considerazione i possibili effetti del P.I.I., giudicandoli non impattanti dal punto di vista naturalistico-ambientale anche a livello locale.</p>
<p><b>5</b> – Ad appena 2 settimane di distanza dalla approvazione del programma integrato di intervento ad opera del Consiglio Comunale, senza aspettare la verifica di assoggettabilità a VAS, il 5 aprile 2012 la S.r.l. "Totola Immobiliare" ha presentato una richiesta (prot. n. 1401) di rilascio di nulla osta all'Ente Parco dei Castelli Romani, che con nota prot. 6081 del 10 dicembre 2013 ha adottato il diniego.</p> <p><b>Nelle premesse del nulla osta di cui all'oggetto viene sinteticamente «CONSIDERATO il Diniego espresso in data 10 dicembre 2013, prot. 6081» senza farne conoscere non solo le motivazioni e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione di rigetto dell'istanza, ma anche e soprattutto il seguito che ha poi avuto.</b></p>	<p><b>5</b> – Si rimanda al punto 3.1 per quanto riguarda le considerazioni ripetitive.</p>
<p>Il 4 marzo 2014 la S.r.l. "Totola Immobiliare" ha depositato al TAR il</p>	<p><b>5.2</b> – In questa parte viene ribadito l'exkursus giudiziario del ricorso da cui</p>

ricorso n. 2809 per l'annullamento previa sospensiva del diniego di nulla osta, che a giudizio della ricorrente si sarebbe formato per "silenzio-assenso", in quanto maturato dopo 60 giorni dalla data della richiesta all'Ente: il 6 agosto 2014 è stata pubblicata la sentenza n. 2844 con cui la Sezione II Quater del TAR del Lazio ha respinto il ricorso della S.r.l. "Totola Immobiliare".

Il rigetto del ricorso è stato motivato dal fatto che la possibilità della formazione *per silentium* di titoli abilitativi in materia paesaggistica e ambientale è oggi esclusa in via generale dalla disposizione dell'art. 20, comma 4, della legge n. 241 del 7 agosto 1990 ("*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*"), come modificato prima dalla legge n. 15 dell'11 febbraio 2005 e quindi dal decreto-legge n. 35 del 14 marzo 2005 ("*Disposizioni urgenti nell'ambito del Piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale*"), convertito con modificazioni dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005.

Conseguentemente, il meccanismo del silenzio-assenso disciplinato dall'art. 13 della legge n. 394 del 1991 (così come gli analoghi istituti contemplati dalla legislazione regionale) deve intendersi implicitamente abrogato dalla sopravvenuta disposizione del 2005.

La S.r.l. "Totola Immobiliare" ha impugnato la sentenza del TAR al Consiglio di Stato: all'esito dell'udienza pubblica del 17 novembre 2015 la Sezione Quarta del Consiglio di Stato ha rimesso all'Adunanza Plenaria la questione del rapporto fra le previsioni contenute nell'art. 13, comma 1, della legge n. 394/1991 e nell'art. 20, comma 4, della legge n. 241/1990 (come modificato dalla legge del 2005), registrando sul punto un

emergono, in forma apparentemente del tutto condivisa, due punti fondamentali:

1. Le motivazioni delle sentenze del TAR 8744/14 e del Consiglio di Stato 9/2016 sono incentrate sulla questione dell'ammissibilità del silenzio-assenso in quanto su tale punto ( "*... con carattere di sostanziale esclusività...*" ) è stato promosso il ricorso e quindi le stesse non entrano nel merito delle motivazioni del diniego.
2. La disposizione finale del CdS, come già evidenziato al punto 2 della presente, stabilisce con chiarezza la non applicabilità dei criteri di cui all'art.13 della L.394/91 (e quindi dell'art.28 della L.R. 29/97) nell'emissione del parere sul P.I.I. la Molara, inficiando in tal modo la possibilità di invocare il silenzio-assenso.

Nella missiva ricevuta sembra che tale ultimo punto venga fatto cadere nell'oblio nonostante le conseguenze siano fondamentali nella comprensione delle ragioni del N.O. in oggetto.

Nella missiva si riporta altresì il passaggio della sentenza CdS 9/2016 in cui si rileva che N.O. "*malgrado il formale richiamo all'art. 13 della legge nr. 394 del 1991, deve ritenersi estraneo all'ambito di applicazione di tale norma*". Da notare quindi che il CdS, pur avendo escluso il parere del Parco dal contesto dell'art.13 della L.394/91, ovvero dall'art. 28 della LR29/97, non ha richiesto la riformulazione del parere stesso che esplicitamente faceva invece riferimento allo stesso. Solo per ragioni di continuità lessicale con gli atti precedenti si è quindi proceduto a chiamare l'atto in questione "N.O. ai sensi dell'art.28 della LR 29/97", ma, in virtù della sentenza del CdS 9/2016, il ruolo del Parco nella fattispecie è stato quello di valutare "*l'impatto sul territorio*" del piano attuativo secondo criteri di carattere oggettivo e circostanziale, rapportati alle

contrasto di giurisprudenza.

Con Ordinanza n. 538 del 9 febbraio 2016 la Sezione Quarta del Consiglio di Stato ha così rimesso la causa alla Adunanza Plenaria che con sentenza n. 9 del 24 maggio 2016 ha respinto solo in parte l'appello, stante la non invocabilità in ogni caso del meccanismo del silenzio-assenso disciplinato dalla norma, non pronunciandosi però e restituendo la causa alla Sezione Quarta, **che dovrebbe** a sua volta aver respinto il ricorso in appello. Per il Consiglio di Stato in adunanza plenaria **«nelle ipotesi come quella di che trattasi, in cui si ritiene di interpellare l'Ente Parco nella fase di formazione dello strumento attuativo, ciò avviene non già in applicazione del più volte citato art. 13, l. nr. 394/1991, ma per più generali ragioni collaborative e di economia procedurale, non essendo né ragionevole né opportuno proseguire le attività intese all'esecuzione dell'intervento programmato e spingerle fino a un grado estremo di dettaglio prima di aver acquisito un primo parere dell'autorità preposta a valutarne l'impatto sul territorio. Applicando alla fattispecie in esame le coordinate di cui sopra, risulta evidente che il parere richiesto dai danti causa dell'odierna appellante e denegato dall'Ente Parco, malgrado il formale richiamo all'art. 13 della legge nr. 394 del 1991, deve ritenersi estraneo all'ambito di applicazione di tale norma, siccome intervenuto non già nella fase prodromica al rilascio del titolo ad aedificandum, sibbene durante l'iter di formazione del retrostante P.P.I. (e, quindi, soggetto ai rilievi che si sono svolti in ordine alla natura meramente "collaborativa" dell'apporto dell'Ente Parco ed alle ricadute che ciò determina).»**

condizioni reali del territorio e non necessariamente legati ad un'applicazione pedissequa delle norme di carattere esecutivo pertinenti ai singoli interventi.

<p><b>6</b> - Il 27 giugno 2018 la S.r.l. "Totola Immobiliare" ha presentato nuovamente domanda di rilascio di nulla osta, registrata al protocollo dell'Ente n. 3634: in considerazione della sentenza n. 9/2016 emanata dal Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria si dovrebbe dedurre che in allegato alla domanda sia stato presentato stavolta il progetto esecutivo. Con nota prot. 3988 del 18 luglio 2018 la S.V. ha rilasciato un nulla osta che - oltre a stridere fortemente con il diniego espresso il 10 dicembre 2013 - presenta la seguente serie di espressioni non corrette e di vizi di legittimità.</p>	<p><b>6</b> - In relazione al protocollo citato nella missiva, si precisa che è stato presentato un P.I.I. con lo stesso dettaglio esecutivo del precedente ma con diverse tipologie edilizie.</p>
<p><b>6 A</b> - Nelle premesse del provvedimento si fa riferimento alle «norme transitorie di salvaguardia del Piano di Assetto adottato dall'Ente Parco con atto n. 23 in data 21.05.2009»: si fa presente che ogni Piano di Assetto approvato dal Consiglio Regionale è corredato da "Norme Tecniche di Attuazione" che sono quindi definitive e non possono essere certamente né "transitorie" né "di salvaguardia". Si mette altresì in evidenza che non possono comunque essere equiparate a "norme transitorie di salvaguardia" quelle del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani perché adottato, dal momento che sul piano giuridico, fino a che non viene definitivamente approvato il Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani, vigono le "misure di salvaguardia" elencate al precedente punto 3.</p>	<p><b>6 A</b> - Per quanto queste considerazioni siano influenti e di fatto costituiscono un'inutile ostentazione di presunta conoscenza della materia, è forse opportuno rammentare che all'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione, adottate unitamente al Piano del Parco con Deliberazione del Consiglio direttivo n. 23/2009, è riportata la "Disciplina transitoria" dove al comma 1 si afferma che "Ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 2/1984, legge istitutiva del Parco, fino all'entrata in vigore del Piano e del Regolamento, si applicano le norme transitorie stabilite all'art. 8 della LR 2/1984 e agli artt. 8 e 9 della LR 29/97". Non essendo lo scrivente l'autore di tali Norme Tecniche di Attuazione, se ne riporta il contenuto al solo fine di chiarire il richiamo operato nel N.O.</p>
<p><b>6 B</b> - Nelle premesse del provvedimento si fa riferimento alla necessità di «procedere con l'applicazione delle norme di salvaguardia di cui all'art. 8 LR 29/97, la cui validità è stata prorogata al 31 dicembre 2018 ai sensi dell'art. 44 della stessa legge come modificata dall'art. 9 comma 1 lett. Q della L.R. 12/2016»: il riferimento normativo è corretto rispetto alla data di</p>	<p><b>6 B</b> - Nessun commento a questa precisazione peraltro di nessuna utilità né per lo scrivente, né per quanto posto in discussione.</p>

<p>rilascio del nulla osta, mentre non lo è più al momento attuale, perché la validità è stata prorogata ora al 31 dicembre 2019 dall'articolo 5, comma 1, lettera m), numero 4), della legge regionale n. 7 del 22 ottobre 2018.</p>	
<p><b>6 C</b> – Nelle premesse del provvedimento si prende atto che il Piano di Assetto, dopo essere stato adottato, «attualmente è in fase di VAS» e che «con Deliberazione del Commissario Straordinario del Parco n. 26 del 30 novembre 2016 è stato adottato il Rapporto Ambientale previsto dalla procedura di VAS relativo all'approvazione del Piano del Parco, pubblicato BUR Lazio n. 25 del 28.03.2017».</p> <p>Si mette in grande evidenza che ai sensi del 3° comma dell'art. 14 del D.Lgs. n. 152/2006 «il rapporto ambientale costituisce parte integrante del piano ... e ne accompagna l'intero processo di elaborazione ed approvazione», per cui non può essere “adottato” dopo che il Piano di Assetto sia stato già redatto ed adottato dal Consiglio Direttivo.</p> <p>A tal ultimo riguardo si mette in grande risalto che il 5° comma dell'art. 11 del D.Lgs. n. 152/2006 dispone che «i provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge»: ne deriva che sarebbero annullabili tanto la deliberazione n. 23 del 21 maggio 2009 con cui il Consiglio Direttivo dell'Ente Parco dei Castelli Romani ha adottato il Piano di Assetto senza nemmeno avere iniziato la procedura di VAS quanto la Deliberazione n. 26 del 30 novembre 2016 con cui il Commissario Straordinario ha adottato a posteriori il Rapporto Ambientale che avrebbe dovuto invece presiedere a monte all'intero processo di elaborazione del Piano.</p>	<p><b>6 C</b> – La “grande evidenza” con cui si continuano a collezionare considerazioni sbagliate e fragorose affermazioni prive di sostegno logico e giuridico, costringono lo scrivente ad un'ulteriore opera di informazione, rammentando ancora una volta la complessità delle procedure amministrative che, purtroppo, non consentono semplicistiche conclusioni.</p> <p>Nell'applicazione delle procedure di VAS occorre “studiare” l'iter con il quale si è formata la normativa ed in quale maniera si sono venute a determinare le condizioni per la concreta applicazione degli artt. 11-18 del DLgs 152/2006.</p> <p>Si rammenta a questo proposito che il DLgs 4/2008 ha consentito il completo recepimento delle Direttive Europee in materia di VAS e VIA, provvedendo a fornire la netta individuazione delle competenze statali e regionali e prevedendo inoltre per le Regioni di disciplinare con proprie leggi le competenze proprie e quelle degli enti locali, definendo i criteri cui attenersi.</p> <p>Ulteriori dispositivi che hanno influenzato l'applicazione delle procedure di VAS sono la Legge 13/2009 (misure straordinarie in materia di risorse idriche e protezione dell'ambiente) nonché la Legge 102/2009 (provvedimenti anticrisi).</p> <p>In definitiva, le disposizioni operative della Regione Lazio per l'applicazione concreta della VAS, sono state approvate con DGR 169/2010 ed illustrate nel relativo Allegato “Disposizioni Operative in Merito alle Procedure di VAS”, già anticipato al punto 4.</p> <p>In tale allegato si stabilisce al punto 7.p che non sono assoggettati a VAS “i Piani/Programmi e le loro varianti .... per i</p>

	<p>quali, alla data di approvazione della presente DGR (n. 2010), il loro iter sia in uno stato di avanzamento tale da non consentire in alcun modo l'adeguato svolgimento delle procedure di VAS, in quanto i Piani/Programmi devono essere valutati all'atto dell'elaborazione e dell'adozione...".</p> <p>Essendo stato elaborato nel 2008 ed adottato nel 2009, per il Piano del Parco si fece riferimento a questa specifica norma sopra richiamata per consentire l'avvio delle procedure di approvazione del Piano ai sensi dell'art.26 della LR 29/97 anche in assenza di VAS.</p> <p>Successivamente, con il cambio della Giunta regionale, del Presidente e del Direttore del Parco, si decise di avviare comunque una procedura di VAS, ritenendola comunque adeguata ed il cui iter è ancora in corso. In conclusione se, con "grande risalto", si volessero annullare degli atti, si potrebbe agire sulla procedura di VAS (se a qualcuno interessasse farlo) mentre il Piano adottato con Delibera n. 23/2009, anche in assenza di VAS, è e rimane perfettamente legittimo.</p>
<p><b>6 D</b> – Anche per i motivi evidenziati al punto precedente il Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani non può avere al momento nessuna valenza giuridica, che invece la S.V. ha inteso dargli.</p> <p>A quest'ultimo riguardo nelle premesse del nulla osta di cui all'oggetto è riportato che «a tal proposito, con prot. 3386 del 14 giugno 2018, questo Ente ha inviato un quesito alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità»: dal momento che la richiesta di rilascio di nulla osta è stata presentata quasi due settimane dopo, stupisce che la S.V. abbia sentito prima ancora il bisogno di sapere l'esatta individuazione sul territorio delle zone "A" e delle zone "B" ai fini di una corretta applicazione delle "misure di salvaguardia" Stupisce ancor di più che la S.V. non abbia ritenuto opportuno aspettare la risposta al</p>	<p><b>6 D</b> – Queste considerazioni risultano per molti versi deprimenti in quanto, ancora una volta, si avverte la distanza che intercorre tra i problemi reali dell'Amministrazione Pubblica ed alcuni liberi commenti.</p> <p>La nota prot. 3386 cui si fa riferimento, deriva da un disagio reale e concreto nell'applicazione della norma circa le misure di salvaguardia che è stato percepito e riportato nella missiva ricevuta, anche se in forma evidentemente superficiale.</p> <p>Se si pensa che con una nota del genere ci si possa aspettare una "celere" risposta con "l'esatta individuazione sul territorio delle zone "A" e delle zone "B" ai fini di una corretta applicazione delle misure di salvaguardia" da parte delle Direzioni Regionali interpellate, evidentemente c'è un problema di credibilità. Nonostante il problema sia ben noto, le difficoltà interpretative spingono le Autorità</p>



quesito della Regione Lazio, «anticipando che l'Ente nel frattempo agirà classificando le zone: Zone di riserva generale in Zona A e zone di protezione e di promozione economica e sociale in Zona B».

Si ribadisce che le zone così come definite dal 4° comma dell'art. 7 della legge regionale n. 29/1997 sono le zone "A" «di rilevante interesse naturalistico, paesaggistico e culturale con inesistente o limitato grado di antropizzazione» e le "zone B" «di valore naturalistico, paesaggistico e culturale contraddistinta da maggior grado di antropizzazione» e non certo quelle che la S.V. ha come sopra classificato, equiparandole alla zonizzazione del Piano di Assetto adottato il 21 maggio 2009: un'operazione di questo genere è viziata di legittimità perché il Piano di Assetto con le sue Norme Tecniche di Attuazione viene approvato temporalmente dopo e chiude il regime di "misure di salvaguardia" sostituendole proprio con le Norme del Piano.

ad atteggiamenti molto cauti che purtroppo stridono con gli obblighi cogenti degli Enti Parco che, ai sensi di legge, devono invece esprimersi, come altrettanto ben noto, entro termini ben definiti.

Il fatto di stupirsi che l'Ente Parco non abbia aspettato la risposta al quesito per rilasciare il N.O. citato, offende semplicemente il buon senso in quanto nella "lista di attesa" ci sarebbero altri circa 250 N.O. che nel frattempo si sono venuti a formare dato che nessuna risposta è stata ad oggi ottenuta, generando, in tale eventualità, un'abnorme sequenza di silenzi-assensi.

Sulla questione della scelta operata nell'equiparare la zonizzazione di cui all'art.7 della LR 29/97 e la zonizzazione del Piano Adottato (che comunque risponde a quella indicata dalla stessa LR 29/97 all'art.26), lo scrivente si assume tutte le responsabilità (anche se tale procedura è stata delineata dall'Avvocatura dello Stato a questo proposito interpellata) e comunque sfida chiunque ad assumere diversi criteri, sapendo perfettamente che qualsiasi altra scelta comporta inevitabilmente aspetti con potenziali "vizi di legittimità" e sapendo altrettanto bene che tale scelta va comunque compiuta nell'immediato delle esigenze amministrative con atti che, giorno per giorno, occorre produrre per obbligo di legge e che quindi non può concedersi il permesso di rimanere in sospenso tra insolite meditazioni giuridiche.

**6 E** - Nelle premesse del nulla osta di cui all'oggetto viene «CONSIDERATO che l'intervento ricade in "Zona di (Protezione) paesaggio intracalderico", del Piano del Parco e quindi in zona B come definita dall'art. 7 comma 4 delle L.R. 29/97». Nell'equiparare le zone "A" e "B" alla zonizzazione del Piano di Assetto la S.V. incorre per di più in una estrema contraddizione perché - se veramente vigessero le sue "norme transitorie di

**6 E** - Salvo quanto già detto in precedenza e quanto si dirà in seguito, l'indicazione citata per le "zone di protezione" (Art.26, comma I, lettera f, n.3) non può corrispondere ad una norma di salvaguardia in quanto non contemplata dalla legge come tale (si ricorda che l'art.5 della LR 24/98 che richiama l'applicazione della "norma più restrittiva", riguarda gli aspetti paesaggistici che non sono oggetto dei N.O. degli Enti Parco). Se si è adottata la scelta di equiparare le

<p>salvaguardia” – quelle relative alle zone di protezione, così come definite dal n. 3) della lettera f) del 1° comma dell’art. 26 della legge regionale n. 29/1997, vietano nuove costruzioni dal momento che consentono la realizzazione soltanto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.</p>	<p>zone di protezione (Art.26, comma 1, lettera f, n.3) e quelle di promozione (Art.26, comma 1, lettera f, n.4) alle zone “B”, è evidente che valgono le misure di salvaguardia relative alla zona “B” definite all’art.8. comma 5 della LR 29/97</p>
<p><b>7 –</b> Quand’anche fosse corretta la classificazione a zona “B” dei terreni interessati dal programma integrato di intervento, le rispettive “misure di salvaguardia” sarebbero quelle dettate dal 5° comma dell’art. 8 della legge regionale n. 29/1997, che dispongono che «all'interno delle zone B previste dall'articolo 7, comma 4, lettera a), numero 2), si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 in quanto compatibili con l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti generali ed attuativi e delle norme di ricostruzione delle zone terremotate».</p> <p>Le “previsioni degli strumenti urbanistici vigenti generali ed attuativi” cui fanno riferimento sono quelle del P.R.G. del Comune di Monte Compatri che risultavano alla data del 25 novembre 1997 di entrata in vigore della legge n. 29/1997 e quindi di destinazione a zona C2 di espansione “area edificabile” e in parte a zona a “verde pubblico”, con edificabilità residenziale per 4.240 mc. circa soggetta a previa approvazione di Piano Particolareggiato (cosiddetto “Molara”) e non certo a programma integrato di intervento in variante sia del P.R.G. che del Piano Particolareggiato “Molara”, per la variazione da verde pubblico a residenziale della porzione di 2.700 mq. e per la realizzazione di un complesso residenziale commerciale composto da due fabbricati della consistenza complessiva di mc. 5.157,91.</p> <p>Una “Variante” del genere al P.R.G. del</p>	<p><b>7 –</b> Finalmente arrivati al punto n. 7 , si riassumono le ragioni del perché è stato rilasciato il N.O. in oggetto e del perché le considerazioni svolte nella missiva ricevuta non sono sostenibili né recepbili:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il Piano Integrato di Intervento non è un intervento edilizio ma un Piano attuativo urbanistico e quindi non è soggetto al N.O. di cui all’art.28 della LR 29/97 (così come ribadito dal Consiglio di Stato con la sentenza 9/2016) ma rimane soggetto ad una “<i>valutazione dell’impatto sul territorio</i>” da parte dell’Ente Parco;</li> <li>2. Anche se, a norma della LR 8/2012 l’Ente Parco è escluso dalle funzioni amministrative relative alle materie paesaggistiche, si rammenta che un Piano attuativo in variante al PRG è ammesso dal P.T.P. nelle zone a minor grado di tutela di cui trattasi (“7 - compromesse”) ai sensi dell’art. 27bis della LR 24/98;</li> <li>3. L’Ente Parco ha inoltre già espresso di recente pareri “<i>non contrari</i>” a varianti ai PRG come nel caso di Rocca Priora, località Osteria Nuova, peraltro non distante dal P.I.I. in oggetto, dove è stata autorizzata una trasformazione da “zona agricolo” a “zona servizi privati” (nota 1379 del 10/03/2017);</li> <li>4. Dal punto di vista naturalistico-ambientale non sono stati ravvisati impatti significativi del P.I.I. in oggetto e questo in perfetta sintonia con il parere espresso dall’Agenzia Regionale Parchi (prot.</li> </ol>

<p>Comune di Monte Compatri adottata dopo l'entrata in vigore della legge regionale n. 29/1997, peraltro tuttora in itinere, non può scavalcare le "misure di salvaguardia" del Parco dei Castelli Romani che verrebbero del tutto eluse se venissero illecitamente consentite le maggiori cubature che si vorrebbero realizzare.</p>	<p>227367 del 14/06/2013) in sede di procedura di assoggettabilità alla VAS che, si ricorda, è risultata non necessaria;</p> <p>5. Le modifiche apportate al P.I.I. del 2013 con la copertura a giardino pensile dell'edificio a destinazione commerciale e le pavimentazioni permeabili dei parcheggi, hanno ulteriormente migliorato quanto già approvato da parte dell'Agenzia Regionale Parchi sotto il profilo naturalistico-ambientale che è anche il profilo di interesse dell'Ente Parco ai sensi dell'art. 3 della LR 29/97 ;</p> <p>6. Il N.O. rilasciato è da intendersi relativo al P.I.I. e quindi si resta in attesa , successivamente all'approvazione di quest'ultimo da parte della Giunta Regionale, dell'inoltro dei progetti dei singoli interventi per il successivo N.O. ai sensi dell'art.28 della LR 29/97.</p>
---	---

Per quanto sopra esposto, nella speranza che le informazioni riportate Le siano state d'aiuto, si invita cortesemente la S.V. ad una maggiore cautela nella valutazione degli atti prodotti da questa Amministrazione.

La presente nota viene trasmessa ai mittenti della missiva ricevuta e messa a disposizione nella bacheca dell'Ente Parco.

Distinti saluti,

Il Direttore f.f.  
Ing. Paolo Lupina

