

**Roma Capitale**  
**Assemblea Capitolina**  
**Gruppo Sinistra X Roma Fassina Sindaco**

**INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA**  
**(Art. 105 del Regolamento del Consiglio Comunale)**

**Il sottoscritto consigliere dell'Assemblea Capitolina**

**PREMESSO CHE**

l'area di forma triangolare che rimane interclusa in fondo a via del Casale Ghella rientrava nella lottizzazione F/2 "Volusia", fatta oggetto nel 2003 di compensazione urbanistica anche per causa del vincolo archeologico imposto con D.M. del 19/12/1985, che a tutela dell'intero complesso della villa romana di Casale Ghella vieta «ogni costruzione anche a carattere non permanente» pure nella sua fascia di rispetto;

dalla cessione gratuita è stata esclusa l'area (divenuta poi di proprietà della S.r.l. "Topazio") che per metà circa della sua superficie ricade all'interno del vincolo archeologico indiretto e per intero è soggetta a due vincoli paesaggistici imposti nel 1986 a tutela dei quali le norme del P.T.P. n. 15/7 vietano «la ubicazione di nuovi edifici anche se con strutture e materiali precari»;

il P.R.G. adottato nel 2003 e definitivamente approvato il 12/02/2008 destina l'ex zona F/2 a "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", lasciandone però fuori l'area triangolare che è stata così destinata a "Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali", malgrado i vincoli di inedificabilità prescritti anche dalla "Componente primaria A" della "Rete Ecologica" individuata dallo stesso P.R.G., per la quale l'art. 66 delle N.T.A. dispone che «sono vietati gli interventi diretti di categoria NE» (nuova edificazione);

il 16/2/2009 è stato chiesto il rilascio del permesso di costruire per un progetto di costruzione di 2 palazzine, che per ricavare un accesso carrabile dalla punta del triangolo che si affaccia su via del Casale Ghella invade per un fronte di 6 metri una quota parte dell'area che ha fatto parte della cessione gratuita e che attualmente rientra nel parco Volusia aperto al pubblico (part. 1008, del Foglio catastale 203);

la quota parte illecitamente prevista dal progetto ricade anche all'interno della perimetrazione provvisoria del Parco di Veio le cui misure di salvaguardia vietano la realizzazione di nuovi tracciati stradali;

per l'approvazione del progetto è stata indetta per il 20/03/2012 una Conferenza di Servizi a cui non è stato invitato l'Ente Parco di Veio, vi hanno invece partecipato esprimendo pareri favorevoli e nulla osta in deroga alle prescrizioni di tutela sia la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma (in data 01/08/2012) che la Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma (in data 02/08/2012);

in data 05/07/2012 l'apposito ufficio del Dipartimento P.A.U. ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica in potere di subdelega, senza avere ancora acquisito i preventivi ed obbligatori pareri ed i nulla osta delle competenti Soprintendenze e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;

in data 28/08/2017 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 210 a condizione che la strada di accesso sia realizzata in materiale biocompatibile e non in asfalto e che nella fascia di rispetto del vincolo archeologico non sia realizzato il parcheggio auto;

a motivazione della suddetta condizione è stata portata l'esigenza di assicurare la massima visibilità e prospettiva verso il complesso della villa romana, senza tener conto che il dislivello di quasi 9 metri tra la quota di via del Casale Ghella (109,70) e la quota tipo dell'area della "Topazio" (118,30) costringerà ad uno sbancamento del terreno tale da impedire qualunque visuale verso l'area archeologica, considerando anche che sul ciglio dovrà essere realizzato un muro di cinta di cm. 50 con sopra una inferriata di cm. 150;

il permesso di costruire è stato rilasciato senza nemmeno la garanzia della accessibilità al fondo intercluso, con servitù di passaggio sia su Via di Casale Ghella che sulla quota parte di terreno del Parco Volusia, per ottenere la quale la S.r.l. "Topazio" ha aperto alla fine del 2016 un contenzioso con Roma Capitale ed il Consorzio Volusia, che era ancora in atto al momento del rilascio del permesso di costruire;

nell'ambito del contenzioso in corso all'esito della udienza tenutasi il 30/01/2018 il Collegio ha disposto che «per l'udienza di rinvio fissata al 19 marzo 2018 ore 10.00, il Comune di Roma esprima la propria disponibilità o meno a consentire il transito sulla quota della particella 1008 come sopra individuata, il tutto con l'esecuzione delle necessarie opere a rendere il detto tratto idoneo al transito veicolare»;

l'Avvocatura capitolina ha chiesto di pronunciarsi riguardo alla quota parte della particella 1008 invasa dal progetto edilizio alla responsabile del Dipartimento P.A.U. che ha rilasciato il permesso di costruire n. 210/2017 e che con nota prot. n. Q1/31177 del 21/02/2018 ha dichiarato che «questo ufficio non ha competenza ad esprimersi sul quesito posto dal Tribunale, essendo la stessa in capo al Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione che legge per conoscenza»;

ad un appena un giorno di distanza con nota prot. QC/5964 del 22 febbraio 2018 la S.r.l. "Topazio" ha inoltrato alla Direzione Patrimonio istanza di servitù di passaggio permanente sulla quota parte della particella 1008, che avrebbe dovuto essere chiesta prima ancora del rilascio del permesso di costruire;

con nota QC/7807 del 14/03/2018, indirizzata all'Avvocatura Capitolina, il Direttore della U.O. concessioni, Ufficio Gestione Servitù della Direzione Patrimonio ha fatto presente di avere trasmesso al Dipartimento P.A.U. la richiesta della S.r.l. Topazio di servitù di passaggio permanente ed ha affermato che «nel ritenere "implicitamente" acconsentito, da parte del P.A.U., il passaggio sulla quota della particella 1008 al momento del rilascio del permesso di costruire, si precisa che sono in corso valutazioni, da parte di questo Dipartimento, sulle modalità di autorizzazione del suddetto transito, a favore della Società Topazio, sull'area di proprietà capitolina»;

con Ordinanza del 19/03/2018 il Tribunale ha dato ragione alla S.r.l. "Topazio" ordinando a Roma Capitale ed al Consorzio Volusia «di rimuovere ogni impedimento al passaggio di persone e veicoli da e per il fondo intercluso della ricorrente, verso e dalla pubblica via di Grottarossa, percorrendo breve tratto sul fondo confinante di Roma Capitale»;

la destinazione della particella 1008, su cui si verrebbe a realizzare la strada di accesso all'area della "Topazio" è di proprietà del Comune ed è destinata a "Verde pubblico" dal PRG, per cui una sua eventuale utilizzazione privatistica perpetua ovvero una edificazione permanente su di essa, dovrebbe essere preceduta da una propedeutica "variante" al PRG vigente;

l'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001 dispone che «il permesso di costruire viene rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi ne abbia titolo per richiederlo», per cui la S.r.l. "Topazio" non è proprietaria della particella 1008 e non aveva quindi alcun titolo per richiedere un permesso di costruire su di essa;

l'edificazione della particella 1008 non attiene solo ad un "diritto di passaggio" ma anche e soprattutto ad un "diritto di superficie" che non è possibile concedere su un'area demaniale destinata a verde pubblico, considerato anche che essa verrebbe permanentemente trasformata, rispetto allo stato attuale, mediante la demolizione del muro esistente, lo sbancamento del terreno e la edificazione di strada con l'istallazione su di essa di un cancello e di tutte le opere murarie necessarie a sostegno della entrata;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

### **SI INTERROGA LA SINDACA E GLI ASSESORI COMPETENTI**

#### **PER SAPERE**

- come intendano tutelare l'integrità del Parco Volusia impedendo che venga tolta irreversibilmente la quota parte della particella n. 1008;
- se e con quali atti intendano far rigettare la richiesta di servitù di passaggio permanente sulla quota parte della particella 1008 che con nota prot. QC/5964 del 22/02/2018 la S.r.l. "Topazio" ha inoltrato alla Direzione Patrimonio;
- se intendano esercitare il potere di autotutela, provvedendo a far annullare il permesso di costruire n. 210/2017 per assicurare la tutela della componente primaria della Rete Ecologica del Comune di Roma.

Roma, 28/05/2018

Il Presidente  
On. Stefano Fassina