



COMUNE di GROTTAFERRATA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)
Piazzetta Eugenio Conti n. 1 - c.a.p. 00046

C.F. 02838140586
info@comune.grottaferrata.roma.it

Partita I.V.A. 01124241009

Fax 06 943.15.355
www.comune.grottaferrata.rm.it



4^a e 5^a Commissione consiliare

(Ambiente e Trasformazione urbana – Trasporti e mobilità – Tutela ambientale – Innovazione tecnologica e reti informatiche – Smart City)

VERBALE N. 15 DEL 3.7.2018

Il giorno 3 luglio 2018 alle ore 16.20 presso l'aula consiliare di Piazzetta Eugenio Conti n. 1 si sono riunite la 4^a e 5^a Commissione consiliare convocate con nota prot.n. 24476 del 25.6.2018, per la discussione dell'o.d.g. di cui al sopracitato allegato.

IV ^a Commissione	Presente	Assente
Alessandro Cocco, Presidente	X	
Rita Consoli, vice Presidente	X	
Massimiliano Di Giorgio	X	
Marco Bosso	X	
Gianluca Paolucci	X	

V ^a Commissione	Presente	Assente
Federico Pompili, Presidente	X	
Alessandro Cocco	X	
Massimo Garavini	X	
Rita Spinelli	X	
Paola Franzoso, vice Presidente		X

Verbalizza con funzioni di segretario dott.ssa M.Beatrice Fortini.

Sono presenti i capigruppo Piero Famiglietti, Fabrizio Mari, il Sindaco, l'arch. Aldo Zichella e l'arch. Cerasoli (tecnico incaricato delle perimetrazioni).

Si chiede ai componenti di entrambe le commissioni di poter anticipare il punto 3 all'o.d.g. (perimetrazioni) al punto 1 e tutti concordemente assentono.

Il Sindaco fa una premessa precisando che l'attuale situazione delle perimetrazioni è stata volutamente aggiornata sulla base di quanto già presentato nella commissione del 19.12.2017.

Zichella precisa che si è operato implementando il primo studio depositato dall'arch Cerasoli nel febbraio 2013, sulla base delle mappe catastali disponibili sul webgis del Comune che, essendo georeferenziate, risultano quasi totalmente sovrapponibili alla situazione reale ed attuale. L'esito dell'aggiornamento è stato utile al fine di determinare un dato quantitativo aggiornato in relazione ai nuclei sorti spontaneamente nelle tre macro aree già fissate.

Dai riscontri ottenuti si rileva che occorre procedere con ulteriori approfondimento su alcuni immobili (raffigurati in arancione) che individuano fabbricati non presenti in catasto ma on necessariamente abusivi in quanto probabilmente solo in ritardo con la fase di accatastamento.

Prende la parola l'arch. Cerasoli, che, al pari del Sindaco, precisa che la legge 28/80 ha natura eminentemente urbanistica, orientata a dare senso urbano a porzioni del territorio assoggettate ad edificazione spontanea, e, pur potendo ricomprendere nell'ambito delle perimetrazioni anche immobili abusivi, non ne consente una legittimazione la quale resta affidata unicamente alle leggi sul condono edilizio (L. 47/85 – L. 724/94 – L. 326/2003)

Ad integrazione di quanto sopra occorre chiarire che le case sparse (legittime o legittimabili) non necessariamente debbono essere incluse nelle perimetrazioni.

Le tre macro aree sono così individuate:

- A V. Vecchia di Velletri – isola amministrativa
- B Castel de' Paolis
- C Molarà

e per ciascuna di esse viene proposta un'ipotesi di perimetrazione ai sensi della L.R. 28/80, sulla base dei criteri stabiliti dalle normative di settore, individuando, per ciascun immobile considerato, la legge a cui fa riferimento l'eventuale richiesta di condono edilizio agli atti.

Uno degli obiettivi dello studio è quello di "fotografare" l'esistente, quantificando la cubatura sviluppatasi in assenza di titolo abilitativo, la quale dovrà essere computata ai fini della quantificazione della cubatura massima realizzabile secondo le previsioni del P.R.G. o di una sua possibile variante, senza perdere di vista che, a seguito della perimetrazione e dell'adozione della conseguente variante speciale gravano sul bilancio comunale i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Da un conto semplicistico se si ipotizza che a 4.000 domande di condono corrisponde la realizzazione di circa = 600.000 m^3 ($4000 * 150 \text{ mc/cad}$), si può stimare in circa 6.000.000 di € l'impegno economico per l'Ente.

Il Sindaco chiede quante delle circa 4.000 domande di condono potranno essere definite.

Zichella precisa che non esistono dati aggregati, tuttavia i maggiori problemi alla definizione riguardano le circa 1.000 domande di condono ex L. 326/2003 delle quali attualmente risultano definite il 10%.

Si inizia con l'analisi della macroarea A.

Si passa, quindi, all'analisi delle macroaree B e C.

Prende la parola il cons. Consoli, che chiede di mostrare alla luce del lavoro svolto dall'arch. Cerasoli, solo ciò che è perimetrabile allo stato attuale.

L'arch. Cerasoli continua dicendo che i mq. delle tre macroaree sono così risultanti:

- A circa 14.795 mq da condonare (=m³ 22.787)
- B circa 6.714 mq da condonare (=m³ 13.147)
- C circa 6.762 mq da condonare (=m³ 8.886).

Il cons. Mari interviene richiamando l'art. 15 della L. 28/80, chiedendo se anche quelle che sono case sparse possono essere inserite e sanate e Cerasoli risponde che ci sono dei parametri da rispettare.

Il cons. Famiglietti chiede come viene considerato l'immobile su cui è stata applicata la L. 326/2003 (ma non ancora condonato ed accatastato).

L'arch. Cerasoli risponde che pur rientrando nella perimetrazione è compito amministrativo degli uffici procedere al controllo per l'eventuale concessione in sanatoria. Famiglietti chiede ancora in quale macro area ricade la maggioranza degli immobili abusivi e Bosso chiede a Cerasoli luce sulle prospettive future.

Alle ore 17.35 il cons. Famiglietti lascia la commissione. L'arch. Cerasoli precisa che tutto il lavoro deve comunque ottenere il n.o. da parte della Regione. La Consoli chiede a cosa finalizzare il lavoro delle perimetrazioni; non concorda sul fatto di esaurire tutto con la L. 28/80 perché tutto dev'essere ricondotto ad una pianificazione del territorio (occorre riferirsi anche alla L. 38/1999); aggiunge che gli immobili che possono rientrare nelle perimetrazioni sono circa 200 (sono pochi). Il Sindaco; in risposta alla Consoli, dice che tutto quanto finora esposto e condiviso con gli altri componenti delle commissioni è importante e che la L. 28/80 è propedeutica alla variante al PRG. Si passa allora all'analisi della Tav.1_abusivi, ove figurano in rosso gli immobili abusivi (e alla Tav. 4_abusivi).

Il cons. Paolucci prende la parola condividendo quanto esposto dal Sindaco anche se precisa che sono importanti i tempi di realizzazione (occorre accelerare quelli per i piani attuativi).

Le perimetrazioni vanno comunque fatte.

Il Sindaco precisa che è sua intenzione perimetrare senza ricorrere a varianti, perché le definizioni e le regole vanno definite e fissate già nel PRG. È importante lavorare su piani paralleli e sovrapponibili. Non sono stati attuati piani particolareggiati.

L'arch. Zichella precisa che entro il 2018 le perimetrazioni dovranno essere concluse a pena dell'annullamento del finanziamento regionale che ha consentito di affidare l'incarico per le perimetrazioni e della conseguente restituzione delle somme già anticipate dalla Regione Lazio.

Il Sindaco chiede all'arch Cerasoli di produrre una tavola integrativa che evidenzi in colore rosso, su tutto il territorio comunale, gli immobili per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio.

Il punto 3 all'o.d.g. anticipato è dichiarato concluso e le commissioni si fermano per una pausa di 5 minuti, durante la quale il cons. Garavini lascia la seduta (ore 18.15).

Anche il cons. Paolucci lascia la seduta alle ore 18.30.

Le commissioni riprendono i lavori alle ore 18.30, con la trattazione del punto all'o.d.g. relativo al completamento del percorso pedonale L.go Santovetti e nuova piazzetta C.so del Popolo). Zichella espone l'antefatto fino al ricorso TAR respinto ed aggiunge che è pervenuto di recente il parere positivo da parte della Provincia per cui si può procedere con l'approvazione della variante connessa che comporterà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. C'è la copertura finanziaria (circa € 150.000,00). Il presidente Pompili chiede a quanto può ammontare l'indennità di esproprio e se gravano sulla zona casi di abusivismo.

La Consoli chiede di quantificare in mq l'entità dell'esproprio (si tratta di circa 12 mq). Il Sindaco aggiunge che in quell'area sono interessate anche le Cantine Santovetti. Tutti concordano nell'approvare il punto all'o.d.g.

Si passa quindi all'esame dell'ultimo punto all'o.d.g. relativo all' ecocentro comunale.

Zichella illustra il progetto realizzato dall'arch. Michela De Angelis, che prevede anche un'area per il compostaggio e di un'area per centro servizi; il nuovo progetto non interferisce con la possibilità di realizzare, qualora ne permanga il pubblico interesse, il parcheggio di scambio a servizio della fermata sulla linea ferroviaria in località Villa Senni). Lavorando velocemente su tale progetto si può svincolare l'area P.I.P. La Consoli chiede allora notizie sul cronoprogramma dei lavori.

Concorda con il Sindaco sul riscontrare la sensibilità del concetto di rifiuto come risorsa. Il Sindaco aggiunge che il centro è stato concepito anche per la riconversione del rifiuto ad esempio per la produzione di energia elettrica.

Il centro di riuso a detta della Consoli, della Spinelli e di Pompili non è sufficientemente dettagliato.

Il Presidente Pompili esprime, infatti, perplessità sull'allestimento dell'opera: nella fattispecie sullo smaltimento degli ingombranti, sulla mancanza di compattatori e sull' insufficiente dettaglio dei costi delle attrezzature (€ 128.000,00).

In particolare, la Città al Governo sottolinea la mancanza dell'evidenza di un centro di riuso ed a tal proposito il Sindaco risponde che nulla è precluso allo spostamento ed ampliamento di tale centro in una zona limitrofa.

Le Commissioni chiudono i lavori alle ore 19.40.

I Presidenti delle Commissioni 4^a e 5^a, dr. Alessandro Cocco e Federico Pompili

Il segretario 4^a Commissione, dott.ssa M.Beatrice Fortini M. Beatrice Fortini