



*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

**DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO dell'area sita nei Comuni di Marino (RM), Castel Gandolfo (RM) e Albano Laziale (RM) denominata "La Campagna Romana tra la via Nettunense e l'Agro Romano (Tenuta storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e Laghetto)" ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO".**

**ALLEGATO 16**

Relazione istruttoria: Osservazioni e controdeduzioni

arch. cons. Manuela Maria Praticò  
funzionario architetto

arch. Rocco Rosario Tramutola  
funzionario architetto

arch. Roberto Banchini  
dirigente del servizio V - Tutela del paesaggio

**IL DIRETTORE GENERALE**  
arch. Federica GALLONI



DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

Via di San Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-67231/06-67234401

PEC: [mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it) PEO: [dg-abap@beniculturali.it](mailto:dg-abap@beniculturali.it)



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI



*Ministero per i beni e le attività culturali*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL LAZIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA, LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

## DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 comma 1, lettere c) e d) del Dlgs 42/2004

MARINO (RM) – CASTEL GANDOLFO (RM) – ALBANO LAZIALE (RM)

### La Campagna Romana tra la via Nettunense e l'Agro Romano

(Tenuta storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e Laghetto)



Titolo elaborato

N. elaborato Data

RELAZIONE ISTRUTTORIA:  
OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

16

Febbraio  
2020

I RELATORI

Arch. Claudia Castagnoli

Dott. Daniele Federico Maras

Visto

IL SOPRINTENDENTE

Arch. MARGHERITA EICHBERG



# Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,  
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

*Oggetto:*

**Comuni di Marino Laziale, Castel Gandolfo e Albano Laziale (RM);**

*Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "La Campagna Romana tra la via Nettunense e l'Agro Romano (Tenuta storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e Laghetto)" ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. – Parte Terza, art. 136 comma 1, lettere c) e d), art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1*

**Relazione istruttoria per il perfezionamento della proposta di dichiarazione:**

**A) Risposta alle considerazioni espresse dalla Regione Lazio nel parere n. 0984995 del 4.12.2019**

**B) Controdeduzioni in merito alle osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 139 co. 5 D.Lgs. n. 42/04**

Ai fini della compiuta conoscenza dell'iter del procedimento di cui all'oggetto, si rappresenta quanto segue.

Il Soprintendente per l'Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale ha richiesto ai sensi dell'art. 138 comma 3 d.lgs. 42/04 alla Regione Lazio, con comunicazione n. 17040 del 09/08/2019, l'espressione del parere sulla "Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata La Campagna Romana tra la via Nettunense e l'Agro Romano (Tenuta storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e Laghetto)".

Decorsi 30 giorni dalla richiesta, non essendo pervenuto alcun parere dall'Amministrazione Regionale, questo Ufficio ha avviato il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, co.1, lett. c) e d), 138 co. 3, 139 co. 1, 141 co. 1.

La proposta è stata pubblicata all'Albo Pretorio dei Comuni interessati a norma dell'art. 139 co.1. d.lgs.42/04. Il comune di Marino ha pubblicato la proposta di vincolo in data 16/09/2019, i Comuni di Albano e Castel Gandolfo hanno pubblicato in data 17/09/2019 la nota di avvio del procedimento con i relativi allegati.

Si premette che Il potere ministeriale di dichiarare il notevole interesse pubblico è autonomo rispetto a quello regionale e la dichiarazione ministeriale diviene parte integrante del piano paesaggistico e, dunque, integra automaticamente il piano regionale.

Si premette altresì che il codice dei beni culturali e del paesaggio distingue all'art. 136 le bellezze individue e le bellezze di insieme.

La tutela paesaggistica può riguardare sia beni di pregio proprio, la cui valenza risulta da qualità intrinseche, sia bellezze che possono dirsi tali in ragione del modo in cui esse plasmano e compongono un contesto armonico.



Ministero  
per i beni e le  
attività culturali  
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,  
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA

tel. 06 67233000 – fax 06 6994.1234

Email: [sabap-rm-met@beniculturali.it](mailto:sabap-rm-met@beniculturali.it)

PEC: [mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it)

La conseguenza della differenziazione è che, essendo le bellezze di insieme rilevanti in quanto composite può accadere che singoli beni che conformano la bellezza non rivestano di per sé un “notevole” interesse pubblico senza che ciò comporti necessariamente l'impossibilità di dichiarare il complesso come bellezza di insieme.

La possibilità di tutelare bellezze di insieme implica l'eventualità che, attraverso tale tutela, siano sottoposte a vincoli, al variare delle singolarità dei casi concreti, anche aree di particolare vastità, non necessariamente contigue o vicine, essendo sufficiente che essi costituiscano, nel loro insieme inscindibile, un unico complesso paesaggistico.

**A) Parere Regione Lazio n. 0984995 del 4.12.2019, espresso ai sensi dell'art. 138 co. 3 del D.Lgs. n. 42/04**  
(breve riassunto)

*La Regione Lazio nella nota inviata ritiene che l'area in esame sia già sufficientemente tutelata dal PTPR e chiede che, nell'elaborazione della proposta di Dichiarazione di Interesse Pubblico, questo Ufficio tenga conto degli esiti di “accolto” e “parzialmente accolto” delle proposte comunali di modifica dei PTP vigenti ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98 resi dall'istruttoria Regionale e confluiti poi nel PTPR approvato. Tali esiti, infatti, secondo quanto indicato nelle osservazioni, confermano “in parte l'attuabilità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti”.*

*Segnala, quindi che, anche nelle porzioni di territorio che non erano state oggetto di contributi dei Comuni, alcuni procedimenti urbanistici già definiti o in corso di definizione erano stati oggetto di valutazione in base ai paesaggi previsti dal PTPR adottato.*

*Infine, ritiene che l'individuazione dei “siti di interesse storico-monumentale” nella proposta, con apposite norme tecniche prescrittive, produrrebbe incertezza in ordine alla natura dei beni interessati, alla procedura di dichiarazione e al procedimento di autorizzazione paesaggistica.*

*Le considerazioni espresse dalla Regione in merito alla proposta si possono sintetizzare nei seguenti punti:*

- 1) Che la proposta tenga conto di quanto già valutato in fase di osservazioni ai PTP vigenti in riferimento all'attribuzione dei paesaggi e nello specifico quelli individuati nelle schede di osservazioni seguenti:
  - Albano Laziale: 058003\_P10;
  - Castel Gandolfo: 058022\_P01
  - Marino: 058057\_P01b, 058057\_P03e, 058057\_P03l, 058057\_P04a, 058057\_P05, 058057\_P06a, 058057\_P06c, 058057\_P06d, 058057\_P06e, 058067\_P07f;Di conseguenza, si ritiene che debbano essere limitate ulteriori modifiche ai paesaggi, se non strettamente necessario.*
- 2) Che vengano forniti chiarimenti in merito alla tipologia di “autorizzazione della Soprintendenza” riferita ai siti di interesse individuati nella tav. 9 se da intendere come parere preventivo archeologico (art. 13 LR 24/98) o come autorizzazione ai sensi dell'art. 146 o 21 del DLgs 42/04;*
- 3) Che i “siti di interesse storico-monumentale” individuati nell'Elaborato n. 9 della proposta vengano stralciati dal presente provvedimento e ricondotti alle procedure dichiarative previste dalla parte seconda del Codice.*

**Risposta del MIBACT al parere della Regione Lazio:**

Si evidenzia come il parere della Regione Lazio richiesto da questo Ufficio con nota n. 17040 il 09/08/2019 sia stato inviato il 04/12/2019, quasi 90 giorni dopo la richiesta e quindi di gran lunga oltre i 30 giorni previsti dal comma 3 dell'art. 138 del d.lgs n. 42/2004. Ciò nonostante questo Ufficio ha ritenuto comunque importante valutare le considerazioni espresse dall'Amministrazione Regionale e conseguentemente presentare in questa sede le proprie controdeduzioni.

Si chiarisce che la proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico riguarda il riconoscimento delle valenze paesaggistiche del territorio in base all'istruttoria tecnica condotta da questo Ufficio e non entra nel merito della pianificazione urbanistica, per la quale vengono riconosciute le competenze della Regione e dei Comuni.

Si rammenta che il PTPR è uno **strumento di natura dinamica**, il cui fondamento è posto nel riconoscimento, descrizione e perimetrazione dei beni paesaggistici (come definito nel “preambolo”

delle NTA), ed è soggetto a modifiche non solo nella redazione di nuovi Piani Paesaggistici, ma anche e soprattutto nel caso di procedimenti di nuove Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico ai sensi degli art. 138-141 bis del d.lgs 42/2004, come chiarito dall'art. 143 comma 1 lett. b) e comma 4 lett. a). Le medesime basi normative dimostrano inoltre che la Dichiarazione oltre ad essere considerata un dispositivo di ratifica del PTPR (sia esso adottato o approvato), è anche uno strumento indipendente di individuazione delle valenze paesaggistiche di una porzione di territorio, con riferimento ai "valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici" e pertanto, poiché è frutto di uno studio approfondito del territorio, può comportare una modifica dello stesso PTPR (art. 138).

Secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, la gerarchia della pianificazione territoriale subordina i piani locali al PTPR, il quale a sua volta determina specifiche prescrizioni d'uso, fatto salvo il dettato delle Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico (artt. 143 e 145), che pertanto sono sovraordinate e prevalgono sul PTPR, nel caso di discordanze.

Quanto all'ipotesi che l'individuazione dei "siti di interesse storico-monumentale" di cui all'Elaborato n. 9 all'interno del procedimento di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico produca "incertezza in ordine alla natura del Bene, alla procedura di dichiarazione, al procedimento di autorizzazione paesaggistica", si rileva che essa contrasta con quanto espressamente indicato dall'art. 138 co. 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che recita "*La proposta (scil. di avvio del procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico) è formulata con riferimento ai valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici espressi dagli aspetti e caratteri peculiari degli immobili o delle aree considerati ed alla loro valenza identitaria in rapporto al territorio in cui ricadono e contiene proposte per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi".*

L'individuazione degli immobili e delle aree nell'elaborato n. 9 e le conseguenti prescrizioni di cui sopra, costituenti parte integrante delle norme tecniche, come graficizzato nell'elaborato n. 15, rispondono pertanto esattamente alle esigenze espresse dall'art. 138 del Codice e non debbono in alcun modo essere stralciati dal presente provvedimento, le cui disposizioni sono finalizzate anche a eliminare ogni incertezza sui singoli beni sottoposti a tutela.

In base alle considerazioni riportate puntualmente qui di seguito nella "Risposta al punto 1", si conferma che nell'elaborazione della presente proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico si è tenuto conto degli esiti "accolto" e "parzialmente accolto" dell'istruttoria regionale ai sensi dell'art. 23 della L.R 24/98, modificando ove necessario la classificazione dei Paesaggi ai fini di tutela in base al nuovo riconoscimento di valore conseguente all'attività istruttoria di questo Ufficio.

In particolare, si sottolinea che l'istruttoria condotta ha messo in rilievo la speciale valenza storico-paesaggistica di alcune porzioni di territorio caratterizzate dall'integrazione di strutture insediative di epoca antica, medievale e moderna con il territorio circostante a vocazione agricola, che hanno portato all'individuazione di aree classificate come "Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso", nella fattispecie presso la *Torre Medievale della Castellazza* (Elaborato 9, n. 24), presso il *Casale Scaramelli-Manetti* (Elaborato 9, n. 63) e presso la *Torretta di Santa Eufemia* (Elaborato 9, n. 80).

Si conferma, peraltro, la validità, nell'ambito considerato, dell'intero corpo normativo del PTPR.

#### Risposta al punto 1

In relazione alle schede delle osservazioni ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98 allegate al PTPR adottato si evidenzia quanto segue:

- **Albano Laziale - 058003\_P10:** La Regione Lazio in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) (DCR n. 1025 del 21-12-2007 e DCR n. 556 del 26-07-2007) ha parzialmente accolto la proposta comunale di cambiamento di classificazione da AL 6/1 "zone compromesse: aree ad insediamento diffuso a bassa densità ordinate secondo una rete viaria definita" a AL17 "grossi insediamenti produttivi", limitatamente a quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione dei comuni (di seguito "Criteri").

Tale punto si riferisce ad "aree compromesse o di scarso valore e aree di continuità urbana" le quali comprendono segnatamente:

- insediamenti esistenti nel caso di eventuali errate classificazioni di zona paesistica dei PTP vigenti;
- aree urbanizzate individuate in base alla fotointerpretazione delle ortofoto digitali a colori ecc.;
- aree di nuova edificazione, nelle quali le norme dei PTP vigenti già consentono le trasformazioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti così come definite dalla LR 24/98 in particolare dall'articolo 27 bis;
- aree immediatamente adiacenti territori urbanizzati prive di standard urbanistici in quanto finalizzate al loro recupero e riqualificazione mediante la destinazione a verde e servizi o connesse ad interventi infrastrutturali;
- territori costieri (lacuali e marini) il cui fronte verso le riviere sia già impegnato da edificazione esistente ovvero diversamente sia esterno alla fascia dei 300 metri.

Si rileva che la maggior parte dell'area oggetto della presente osservazione non ricade in nessuna delle fattispecie sopra evidenziate.

Pertanto si ritiene che l'accoglimento parziale del declassamento dell'area oggetto della presente osservazione sia limitato esclusivamente al lotto sito in via della stazione di Pavona in corrispondenza di Otello carburanti (fg. 12, part. nn. 14,15,141,142,327,328,329,330,331,332), per il quale di conseguenza viene corretta nel presente provvedimento l'attribuzione a Paesaggio agrario di continuità. Questa Soprintendenza conferma il cambio di paesaggio da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio Agrario di Valore per gran parte dell'area oggetto della presente osservazione.

- **Castel Gandolfo - 058022\_P01:** La Regione Lazio in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) (DCR n. 1025 del 21-12-2007 e DCR n. 556 del 26-07-2007) ha parzialmente accolto la proposta comunale di cambiamento di classificazione da CG2 – “Aree sature e di completamento” a CG5 “Aree debolmente compromesse”, secondo quanto precisato nel punto 3a dei Criteri. Ciò sta a significare una richiesta di maggior tutela dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale. Le “aree debolmente compromesse”, infatti, sono più rilevanti paesaggisticamente di quelle “sature e di completamento”. Non a caso l'esito dell'Osservazione sottolinea che l'area è “da tutelare con le norme di tutela delle zone agricole fermo restando la fascia di inedificabilità di 150 mt del fosso di Rudicelli”.

Nello specifico il punto 3a dei criteri di valutazione dei Comuni consente “attività ritenute compatibili con gli obiettivi di qualità paesistica individuati dal PTPR per ogni ‘paesaggio’ o interventi ed attività volte alla fruizione e valorizzazione dei beni presenti nonché al loro recupero e riqualificazione anche mediante il rinvio ad un piano attuativo tipico”. Non a caso l'area in questione ricade alle spalle dei casali *Scaramelli Manetti*, classificati nella proposta di vincolo come Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso, per la cui “fruizione e valorizzazione” è indispensabile la conservazione del paesaggio agrario attualmente ancora integro. L'approfondita istruttoria (cfr. Relazione generale) condotta da questo Ufficio ha riconosciuto una rilevante valenza storica all'intero complesso edilizio dei casali *Scaramelli Manetti*, collocato lungo la storica via Nettunense e già presente nel Catasto Alessandrino del 1660, poi diventato borgo agricolo legato alla campagna retrostante.

Si evidenzia che all'epoca della valutazione congiunta dell'osservazione da parte della Regione Lazio e dei competenti organi del MIBACT l'area interessata ricadeva in zona agricola E di PRG. A tal proposito è importante rammentare che l'art. 21 del PTP vigente “Zone debolmente compromesse” rimanda nelle norme di tutela allo strumento urbanistico vigente. Pertanto la variante al PRG del Comune di Castel Gandolfo approvata con DGRL n. 492 dell' 11/09/2018 non ha tenuto conto dell'accoglimento della presente osservazione (cfr. *infra*, quanto esposto nella risposta 1a all'osservazione n. 1 del Comune di Castel Gandolfo).

In considerazione di quanto sopra esposto e alla luce del riconoscimento di valore storico conferito al compendio dei casali *Scaramelli-Manetti*, si ritiene la classificazione di Paesaggio Agrario di Valore individuata, per tale ambito, nella proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico, coerente. Questa Soprintendenza, pertanto, conferma il cambio di paesaggio da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio Agrario di Valore per l'intera area oggetto della presente osservazione.

- **Marino - 058057\_P01b:** La Regione Lazio in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) (DCR n. 1025 del 21-12-2007 e DCR n. 556 del 26-07-2007) ha accolto solo parzialmente la proposta comunale di declassamento del fosso di Vallerano di Rio Petroso e della Torre dal confine del Comunale di Castel Gandolfo alla ferrovia Roma-Velletri secondo quanto precisato al punto 5b lett. b dei Criteri. In ogni caso, sulle porzioni di territorio oggetto di cambio di Paesaggio, la presente osservazione è stata respinta. Questa Soprintendenza conferma i parziali cambi di paesaggi; da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio Agrario di Rilevante Valore per la parte nord della fascia ripariale del fosso di Vallerano e da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso per la piccola porzione interna alla fascia ripariale del fosso ricadente nell'ambito storico-paesaggistico della Torre medievale della Castellazza che presidiava l'antica via Nettunense.
- **Marino - 058057\_P03e:** nella porzione di territorio oggetto della presente osservazione, non sono stati effettuati cambi di paesaggio nella proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico rispetto al PTPR adottato.
- **Marino - 058057\_P03l:** La Regione Lazio in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) (DCR n. 1025 del 21-12-2007 e DCR n. 556 del 26-07-2007) ha accolto solo parzialmente la proposta comunale di declassamento del fosso di Vallerano di Rio Petroso e della Torre secondo quanto precisato al punto 3c dei Criteri. Nello specifico, sulla porzione di territorio oggetto di cambio di Paesaggio la presente osservazione è stata respinta. Questa Soprintendenza, pertanto, conferma il parziale cambio di paesaggio da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso per la parte sud dell'ambito storico-paesaggistico della Torre medievale della Castellazza che presidiava l'antica via Nettunense.
- **Marino - 058057\_P04a:** La Regione Lazio in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) (DCR n. 1025 del 21-12-2007 e DCR n. 556 del 26-07-2007) ha accolto solo parzialmente la proposta comunale secondo quanto precisato ai punti 3b e 3c dei Criteri. In ogni caso, sulla porzione di territorio oggetto di cambio di Paesaggio la presente osservazione è stata respinta. Questa Soprintendenza conferma il parziale cambio di paesaggio da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio Agrario di Rilevante Valore per la sottile striscia di territorio a ridosso del confine comunale Marino-Castel Gandolfo.
- **Marino - 058057\_P05:** su tutta la parte di territorio modificata nella proposta di vincolo la suddetta osservazione è stata respinta (vedi l'osservazione 058003\_P10 per la specifica del punto 3b). Questa Soprintendenza, pertanto, conferma il cambio di paesaggio da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio Agrario di Rilevante Valore ad eccezione della piccola parte di territorio già compromessa dall'edificazione su cui è rimasta la classificazione di Paesaggio individuata dal PTPR adottato che corrisponde alla parte di osservazione accolta.
- **Marino - 058057\_P06a:** questa Soprintendenza conferma il cambio di paesaggio da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio Agrario di Rilevante Valore per la gran parte del territorio interessato dall'osservazione, ad eccezione della porzione adiacente all'area già urbanizzata di Santa Maria delle Mole, già parzialmente compromessa dall'edificazione, su cui si ritiene di ripristinare la precedente classificazione come Paesaggio Agrario di Continuità anche in conseguenza delle osservazioni n. 2, 13, 16. Sulla restante parte di territorio non ricorrono le caratteristiche di "aree compromesse o di scarso valore e aree di continuità urbana" di cui al punto 3b per cui la suddetta osservazione è stata parzialmente respinta (vedi l'osservazione 058003\_P10 per la specifica del punto 3b). Ciò nonostante, in considerazione della collocazione dell'area in contiguità diretta con zone urbanizzate e in base alla nuova analisi istruttoria conseguente alle osservazioni nn. 2, 10, 12, 16 e 30.1, che sono state parzialmente accolte, gran parte del comparto compresa nell'area in esame viene classificata come Paesaggio Agrario di Valore, anziché come Paesaggio Agrario di Rilevante Valore, come in precedenza indicato dalla proposta di Dichiarazione.
- **Marino - 058057\_P06c:** La Regione Lazio in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) (DCR n. 1025 del 21-12-2007 e DCR n. 556 del 26-07-2007) ha accolto solo parzialmente la proposta comunale di declassamento dell'area interessata da nuclei abusivi limitatamente alle aree urbanizzate secondo quanto precisato al punto 3b dei Criteri. Sulla porzione di territorio oggetto di cambio di Paesaggio la presente osservazione è stata respinta.

Questa Soprintendenza, pertanto, conferma il cambio di paesaggio da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio Agrario di Valore per la porzione di territorio sito in area "Palaverta" caratterizzata dalla presenza di un casale di età moderna.

- **Marino - 058057\_P06d:** nella porzione di territorio oggetto della presente osservazione, non sono stati effettuati cambi di paesaggio nella proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico rispetto al PTPR adottato.
- **Marino - 058057\_P06e:** La Regione Lazio in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) (DCR n. 1025 del 21-12-2007 e DCR n. 556 del 26-07-2007) ha accolto solo parzialmente la proposta comunale di declassamento dell'area limitatamente alle aree urbanizzate secondo quanto precisato al punto 3b e al punto 3c dei Criteri (*"Per le aree di interesse archeologico la trasformazione è subordinata al parere preventivo delle Soprintendenze competenti che possono imporre ulteriori limitazioni e modifiche agli interventi anche in base all'esito di saggi preventivi, non obbligatori"*). Sulla porzione di territorio oggetto di cambio di Paesaggio la presente osservazione è stata in parte accolta, ma la proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse ha riconosciuto e perimetrato l'ambito della Castelluccia con i casali sparsi e le aree verdi che gravitano intorno alla Torre della Castellazza di valore storico-paesaggistico e pertanto si ritiene indispensabile mantenere la classificazione di Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso. Questa Soprintendenza, quindi, conferma il parziale cambio di paesaggio da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso per la porzione di territorio ricadente nell'ambito storico-paesaggistico della Torre medievale della Castellazza che presidiava l'antica via Nettunense.
- **Marino - 058057\_P07f:** La Regione Lazio in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) (DCR n. 1025 del 21-12-2007 e DCR n. 556 del 26-07-2007) ha accolto solo parzialmente la proposta comunale di declassamento dell'area limitatamente alle aree urbanizzate secondo quanto precisato al punto 3b dei Criteri. In ogni caso, sulle porzioni di territorio oggetto di cambio di Paesaggio la presente osservazione è stata respinta. Pertanto questa Soprintendenza conferma il parziale cambio di paesaggio da Paesaggio agrario di continuità a Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso per la piccolissima porzione meridionale dell'ambito storico-paesaggistico della Torre medievale della Castellazza che presidiava l'antica via Nettunense; e conferma il cambio di paesaggio da Paesaggio Agrario di Valore a Paesaggio Agrario di rilevante valore per la striscia di territorio a nord est del Quarto della Tribuna.

### Risposta al punto 2

Per quanto attiene alle prescrizioni contenute nelle norme tecniche della Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico in merito ai "siti di interesse storico-monumentale" di cui all'Elaborato n. 9, si recepisce l'istanza di chiarimento della tipologia di "autorizzazione della Soprintendenza" per le aree circostanti alcuni dei siti.

Nello specifico, la frase *"all'interno dell'intera area individuata dal presente provvedimento, è fatto divieto, in assenza di autorizzazione da parte della Soprintendenza di effettuare arature, scavi o movimenti di terra intorno ai seguenti siti (strutture monumentali, aree di interesse archeologico o ruderi emergenti individuati nell'elaborato allegato n. 9 e di seguito riportati) per una profondità superiore ai 50 cm e per una fascia di rispetto di 30 mt. come graficizzato nell'elaborato n. 15"* verrà sostituita nelle norme tecniche allegate al provvedimento definitivo con la seguente:

*"all'interno dell'intera area individuata dal presente provvedimento, ai sensi dell'art. 41 delle norme tecniche allegate al P.T.P.R., nonché art. 13 co. 4 della L.R. Lazio 24/1998 e ss.mm.ii., ogni modifica dello stato dei luoghi nelle aree circostanti i seguenti siti (strutture monumentali, aree di interesse archeologico o ruderi emergenti individuati nell'elaborato allegato n. 9 e di seguito riportati) è subordinata al preventivo parere archeologico della competente Soprintendenza, che, nel caso delle nuove costruzioni o di ampliamenti al di fuori della sagoma esistente integra l'autorizzazione paesaggistica (ivi comprese arature profonde, scavi o movimenti di terra per una profondità superiore ai 50 cm) per una fascia di rispetto di 30 mt. come graficizzato nell'elaborato n. 15".*

E più avanti, la frase "in assenza di autorizzazione da parte della Soprintendenza" viene sostituita con la seguente:

*“in assenza del preventivo parere archeologico della competente Soprintendenza (come meglio specificato supra)”.*

Le aree interessate dalle prescrizioni, espresse nelle norme ai sensi dell'art. 138 co. 1 secondo periodo, sono infatti da considerarsi di interesse archeologico in base alle risultanze dell'istruttoria del provvedimento di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico ai sensi dell'art. 41 co. 3 delle norme tecniche del P.T.P.R. e dell'art. 13, co. 3, lett. b della L.R. Lazio 24/1998.

### Risposta al punto 3

In merito alla richiesta di stralciare i *“siti di interesse storico-monumentale”* individuati nell'Elaborato n. 9 dalla proposta di Dichiarazione e ricondurli alle procedure dichiarative previste dalla parte seconda del Codice, si ribadisce che l'individuazione di detti siti risponde al disposto dell'art. 138 co. 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che si riferisce espressamente ad *“immobili”* e *“aree”* delle quali vanno valutati i *“valori storici, culturali”* ed *“estetici”*, in rapporto al territorio in cui ricadono. Il medesimo articolo, inoltre, stabilisce che la Dichiarazione debba contenere *“proposte per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi”*.

Nella fattispecie, per quanto riguarda i *“siti di interesse storico-monumentale”* che rivestono interesse archeologico, si richiama l'art. 41 delle norme tecniche del P.T.P.R., che dispone che: *“le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del P.T.P.R.”* (co. 3); *“ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 e 159 del Codice ... per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente ... si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi; il parere preventivo della Soprintendenza archeologica competente conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo”* (co. 8, lett. b) e inoltre *“è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica”* (co. 8, lett. d) e va garantita la protezione *“d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica ... con la realizzazione di steccate in legno, recinzioni, coperture ..., eliminazione di alberi arbusti e siepi, movimenti di terra”* (co. 9).

Pertanto, si ritiene che l'individuazione dei siti indicati nell'Elaborato n. 9 e le relative prescrizioni indicate nelle norme tecniche allegate alla proposta di Dichiarazione siano del tutto legittime e opportune in questa sede.

Sarà poi eventualmente compito della Soprintendenza competente valutare la necessità di procedere all'istituzione di ulteriori dispositivi di tutela inerenti alla Parte Seconda del Codice per quanto riguarda i singoli beni di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

### **B) Osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 139 co. 5 D.Lgs. n. 42/04**

In tempo utile, a partire dal 16 settembre 2019 e 17 settembre 2019 (date di pubblicazione dell'avvio del procedimento sul sito informatico dell'Albo Pretorio rispettivamente dei comuni di Marino, Castel Gandolfo e Albano), sono pervenute 64 osservazioni da parte dei soggetti aventi titolo a prendere parte al procedimento;

Tanto premesso, si elencano di seguito le 64 osservazioni pervenute a cui segue una sintesi delle richieste avanzate e le relative controdeduzioni:

- 1) Comune di Castel Gandolfo
- 2) MA.SAR.srl
- 3) Italia Nostra – sezione Castelli Romani
- 4) Capitanucci
- 5) Gagliardoni
- 6) Ottaviani
- 7) Trasolini s.r.l.

- 8) Cecchetelli – Cimaglia – Sandonini – Cimaglia – Volterra
- 9) Selva s.r.l.
- 10) Daser s.r.l.
- 11) Consorzio Ecovillagge
- 12) Piersanti – Spina – Giglio -Trignetti – Quinti – Pasqualini
- 13) Cristina s.r.l. – La Mole Due s.r.l.
- 14) Immobiliare Cavalese 2003 s.r.l. – Cristina s.r.l. – La Mole Due s.r.l.
- 15) Agricola Forestale Santa Fumia s.r.l.
- 16) Di Marco
- 17) Ceccon
- 18) Mazzeo – Carbone
- 19) Bugatella – Guggino
- 20) Tor Pagnotta Immobiliare s.r.l.
- 21) Romana Costruzioni 2004 s.r.l.
- 22) Gnosis Cooperativa Sociale ONLUS
- 23) Olivieri
- 24) Arcadia 2007 s.r.l.
- 25) Fimit s.r.l.
- 26) Iozzo – Di Legge
- 27) Cannone Costruzioni s.r.l. – Vicini – Marrocco – Giannuzzi – Ciambotta – Martone – Lunati – Planet Immobiliare s.r.l. – La Maison Immobiliare s.r.l. – Building Costruzioni s.r.l – Archimedia Immobiliare s.r.l. – Vag Costruzioni s.r.l. – C&C House Project s.r.l.
- 28) Moretti
- 29) Consorzio Colle Granato
- 30) Comune di Marino
- 31) Munteanu
- 32) Stazi – Ruscio – Giannetto – Bartolozzi
- 33) Vede Fin 90 s.r.l.
- 34) Italia Nostra – Sezione Castelli Romani e altri
- 35) Campeador Costruzioni s.r.l.
- 36) Raparelli
- 37) Serra
- 38) Del Gallo
- 39) Dea Capital Real Estate sgr
- 40) Mattarelli
- 41) Bellezze
- 42) Guancioli
- 43) Bellezze – Conte
- 44) Suozzi
- 45) Genangeli
- 46) Simonetti
- 47) Riccioni
- 48) Bartoletti
- 49) Branchini
- 50) Camerucci
- 51) Ciattaglia
- 52) Pinci
- 53) Agricola Forestale Ternana s.r.l.
- 54) Persia
- 55) Caporicci
- 56) Caporicci
- 57) Grizi
- 58) Pinci
- 59) Caporicci

- 60) Mattarelli
- 61) Petrecca – Mourglia Erika società semplice agricola
- 62) Semioli
- 63) Bernardoni
- 64) Associazione Latium Vetus

Di queste: 60 contrarie e 4 a sostegno del vincolo.

Si evidenzia che tutte le osservazioni ostative al vincolo richiedono l'esclusione delle loro particelle dalla perimetrazione o, in alternativa, il declassamento di "Paesaggio" di PTPR.

**I criteri di accoglimento o respingimento sono stati i seguenti:**

- Accolte: tutte quelle riferite ad ambiti interclusi su tre lati da aree urbanizzate o ad aree con diritti edificatori acquisiti, quali permessi di costruire rilasciati ed esecuzione in corso, o ambiti urbanizzati o parzialmente;
- Parzialmente accolte: tutte quelle riferite ad ambiti per cui si è proceduto a declassare il paesaggio ma non a stralciarlo dal vincolo;
- Respinte: tutte quelle riferite ad ambiti integri o parzialmente in cui sono presenti i caratteri identitari della campagna romana, beni paesaggistici quali elementi vegetazionali, fossi, ecc., siti di interesse storico-culturali che si intende salvaguardare, o richieste di stralcio di particelle la cui classificazione di Paesaggio rimanda al PRG vigente per quanto concerne la disciplina d'uso.

## **N. 1**

### **COMUNE DI CASTEL GANDOLFO**

*Memorie pervenute il 10/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 583 del 10/01/2020 (breve riassunto)*

*Il Comune di Castel Gandolfo evidenzia come la porzione di territorio compresa nel Foglio 14 del Catasto sia stata interessata da "numerose osservazioni" da parte del Comune al PTP, alcune delle quali "hanno visto accogliere totalmente e/o parzialmente l'istanza". Sostiene inoltre che la proposta di Dichiarazione "penalizza fortemente lo sviluppo economico del Comune di Castel Gandolfo ... con presupposti incoerenti rispetto alle previsioni del PRG, formulate sulla base di uno sviluppo economico ed agricolo-turistico possibile e sostenibile".*

*Invoca pertanto "una previsione di tutela con finalità evolutive e di sviluppo in senso agricolo-turistico (Borghi agricoli, orti botanici, agriturismi, fattorie didattiche, avvio di 'urbanismo agricolo', etc.) al fine di "ricondere l'attuale aspetto paesaggistico all'auspicio della proposta di notevole interesse pubblico".*

*Dichiara infine che la proposta di Dichiarazione è in contrasto con il PRG (approvato l'11/09/2018...) "con il consenso di tutti i partecipanti all'iter istruttorio Soprintendenze comprese".*

*Pertanto, propone di:*

*1a) Modificare il perimetro del vincolo escludendo il foglio catastale n. 14;*

*1b) Ripristinare la classificazione di Paesaggio Agrario di Continuità per l'area menzionata al punto 1a);*

*2) Eliminare o rivedere le norme tecniche proposte per i Paesaggi Agrari di rilevante valore e nello specifico eliminare interamente dalle norme tecniche il terzo capoverso di pag. 3: "Oltre quanto prescritto ... tracciati viari secondari".*

### **Risposta del MIBACT:**

L'esame della documentazione allegata al PTPR evidenzia che per quanto riguarda la porzione di territorio compresa nel Foglio catastale n. 14 e interessata dalla proposta di Dichiarazione è stata presentata un'unica osservazione da parte del Comune (n. 058022\_P01). La valutazione dell'esito di "ri2" è stata già riportata sopra in relazione con il parere della Regione Lazio.

La valutazione dell'interesse economico del Comune non rientra né influisce nelle valutazioni di ordine paesaggistico poste alla base proposta di Dichiarazione e fondate sui "valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici" (art. 138 del Codice), pertanto è da considerarsi ininfluenza ai fini del definitivo provvedimento di vincolo.

Inoltre, si ribadisce che la gerarchia della pianificazione territoriale, come definita dal Codice, subordina i piani locali, ivi compreso il PRG, al PTPR (art. 145), le cui prescrizioni sono a loro volta subordinate a quelle delle Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico (art. 143), in quanto l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica, come confermato dalla giurisprudenza.

#### Risposta al punto 1a)

Come già osservato in sede di risposta all'osservazione n. 058022\_P01 della Regione Lazio, l'accoglimento parziale della proposta comunale in sede di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) di cambiamento di classificazione da CG2 – "Aree sature e di completamento" a CG5 "Aree debolmente compromesse", comporta una richiesta di maggior tutela dell'area in questione per la quale si applicano "le norme di tutela delle zone agricole, fermo restando la fascia di inedificabilità di 150 mt del fosso di Rudicelli". La variante al PRG del Comune di Castel Gandolfo approvata con DGRL n. 492 dell'11/09/2018, nel declassare l'area da zona agricola E a zona di espansione C, non ha tenuto conto dell'esito dell'osservazione al PTP presentata dalla stessa Amministrazione Comunale.

Inoltre, non risulta agli atti di questo Ufficio che l'adozione prima, e l'approvazione del PRG poi, siano avvenute *"con il consenso di tutti i partecipanti all'iter istruttorio Soprintendenze comprese"* come riportato nell'osservazione del Comune. Infatti, con nota della Città di Castel Gandolfo prot. 18740 del 5/10/2016, acquisita agli atti della Scrivente con prot. 7355 dell'11/10/2016, si richiedeva il parere della Soprintendenza Archeologia del Lazio. La nota del medesimo Comune n. 4118 del 2/3/2017, acquisita agli atti della Scrivente con prot. 5305 del 7/3/2017 comunicava l'acquisizione per silenzio-assenso ai sensi dell'art. 17 bis comma 3 della L. 241/1990 del solo parere "archeologico" della Soprintendenza. Non risulta che sia mai stato rilasciato parere paesaggistico ai sensi dell'art. 10, co. 2 e 3 della legge urbanistica n. 1150 del 1942.

Di conseguenza il nuovo PRG, non avendo acquisito l'autorizzazione paesaggistica, non è condiviso con questo Ministero.

In ogni caso, si ribadisce che la gerarchia della pianificazione territoriale, come definita dal Codice, subordina i piani locali, ivi compreso il PRG, al PTPR (art. 145), le cui prescrizioni sono a loro volta subordinate a quelle delle Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico (art. 143), in quanto l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica, come confermato dalla giurisprudenza.

Di fatto, la proposta di vincolo per l'area in questione si trova concorde con l'istanza di *"sviluppo in senso agricolo-turistico (borghi agricoli, orti botanici, agriturismi, fattorie didattiche, avvio di urbanismo agricolo)"* nei limiti prescritti dalla tab. B, punti 1.2.1-6 dell'art. 25 delle NTA del PTPR.

Si sottolinea, inoltre, la rilevanza e sostanziale unità storico-paesaggistica dell'area individuata nel foglio catastale n. 14 con il Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso relativo ai casali *Scaramelli Manetti* individuato dalla presente proposta di vincolo (cfr osservazione n. 058022\_P01 della Regione Lazio **(punto 1a) respinta**).

#### Risposta al punto 1b)

La classificazione di Paesaggio Agrario di Valore è motivata dalla continuità e unitarietà paesaggistica con le aree adiacenti a nord e ad ovest e supportata dall'attività istruttoria condotta dal personale tecnico di questo Ufficio, competente in via esclusiva per il riconoscimento di valore di un ambito territoriale esteso e omogeneo per specifiche caratteristiche paesaggistiche così come descritto nell'ampia documentazione allegata alla proposta di vincolo (si veda nello specifico quanto riportato nella risposta al punto 1a) **(punto 1b) respinta**).

#### Risposta al punto 2)

Per quanto riguarda i Paesaggi Agrari di rilevante valore, nelle Norme tecniche allegate alla proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico sono state specificate e messe in evidenza alcune delle prescrizioni già presenti nelle NTA del PTPR. Nello specifico: art. 24 tab. B punto 3 (Uso residenziale); punto 4 (Uso produttivo, commerciale e terziario); punto 6 (Uso tecnologico); punto 7 (Uso

infrastrutturale); tab. C punto 3 (Vegetazione antropica). Non si ritiene, pertanto, di aver introdotto norme “contrastanti e coercitive” come sostenuto nell’osservazione **(punto 2) respinta**).

## **N. 2**

### **MASAR s.r.l.**

*Memorie pervenute il 16/12/2020 ed acquisite al ns prot. n. 27112 del 19/12/2019. Marino, fg.14, part. 963,964.*

*La Società Masar S.r.l. è proprietaria di un terreno sito a Marino in località Santa Maria delle Mole che ricade in zona C di PRG. La società evidenzia che il lotto è intercluso tra edifici e pertanto propone di:*

- *Escludere dalla perimetrazione della Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico il terreno di proprietà sito in Marino.*

### **Risposta del MIBACT:**

Alla luce delle considerazioni effettuate nella presente osservazione si prende atto che il lotto in esame è incluso in un’area effettivamente urbanizzata. Si ritiene, comunque, che l’area abbia una particolare valenza storico-archeologica legata al sito “Mugilla” pertanto è indispensabile e necessario l’esame della compatibilità paesaggistica degli interventi di sviluppo del territorio. Si rimanda al concetto di “bellezze di insieme” come richiamato nelle premesse. Si riconosce comunque al paesaggio una valenza agraria minore rispetto a quella inserita nella proposta. Pertanto, si riattribuisce la classificazione di “Paesaggio Agrario di Continuità” **(parzialmente accolta)**.

## **N. 3**

### **ITALIA NOSTRA – SEZIONE CASTELLI ROMANI E PARTITO COMUNISTA – SEZIONE CASTELLI ROMANI**

*Memorie pervenute il 27/12/2019 ed acquisite al ns prot. n. 341 dell’08/01/2020.*

*La Sezione Castelli Romani dell’associazione Italia Nostra e la Sezione Castelli Romani del Partito Comunista trasmettono alla attenzione della Soprintendenza le seguenti osservazioni alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico:*

- 1) *Dichiarazione motivata di sostegno ed apprezzamento alla proposta di vincolo in oggetto. Il vincolo proposto si va a configurare come un elemento essenziale e necessario per il raccordo tra tre vincoli già esistenti, come meglio specificato nella relazione allegata, e quindi assolverebbe la funzione di garantire la continuità spaziale per una miglior tutela del territorio, che ancora conserva un’elevata qualità paesaggistica riconducibile ai tratti tipici della campagna romana. Il vincolo trova poi massima approvazione in quanto strumento definito “virtuoso di difesa dell’ambiente e del territorio dei Castelli Romani” in contrasto con lo spropositato uso del suolo, caratterizzato da un’edilizia ritenuta “avente generalmente fini speculativi anziché rispondere alle esigenze locali”.*
- 2) *Proposta di estensione del vincolo in oggetto alle aree di Palazzo-Cancelliera (S. Palomba) e ai terreni limitrofi a Monte Savello (Albano), come meglio specificato nella relazione allegata alle osservazioni.*

### **Risposta del MIBACT:**

Punto 1 accolto: si prende atto di questa Osservazione a sostegno del vincolo.

Punto 2 respinto: una delle due porzioni di territorio su cui si richiede di ampliare la perimetrazione è in buona parte competenza di un altro Ufficio di questo Ministero e potrà, pertanto, essere oggetto di valutazione da parte dell’ufficio competente. L’altro ambito, invece, potrà essere valutato in un secondo momento in quanto non appare omogeneo per determinate caratteristiche paesaggistiche e non si configura come ambito di ricucitura tra dichiarazioni di interesse come negli intenti della presente proposta, esplicitati nella relazione generale.

**(parzialmente accolta)**

## **N. 4-5**

### **CAPITANUCCI, GAGLIARDONI-CAPITANUCCI**

Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1050 del 16/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 15, part. 9,10,1202,1203,1204,1205,1206,1207,1208,1209,1210.

*I richiedenti evidenziano che:*

- *il terreno non è mai stato utilizzato a fini agricoli, ma sempre per zootecnia;*
- *a causa della formulazione del vincolo, verrebbe vincolata la totalità della superficie del lotto "con presupposti incoerenti rispetto alle previsioni del PRG formulate sulla base di uno studiato e valutato sviluppo economico, nonché dopo moltissimi anni di ponderate osservazioni paesaggistiche e di sostenibilità".*
- *il lotto confina con ampie zone residenziali edificate (area definita Laghetto) e l'area del Circolo del Golf, di cui si sottolinea che, dal punto di vista ambientale, i laghetti sono "bacini artificiali costruiti e scavati dall'uomo (...) e non laghetti naturali";*
- *dal lato della via Nettunense dove insiste il lotto in oggetto "nemmeno si intravede un paesaggio agrario di rilevante valore.." e "le osservazioni paesaggistiche sono state affrontate ed accolte negli svariati anni necessari all'approvazione del PTPR e alla recente approvazione del PRG";*
- *l'area in oggetto, risulta già edificata per complessivi 9.071,78mc, cubature "inutilizzate ed inutilizzabili " su cui nel 1994 è stata presentata richiesta di condono, in un primo momento accettata, e successivamente negata dal Comune; per tale motivo i proprietari hanno presentato ricorso al TAR nel 2003, ma hanno poi abbandonato il giudizio avendo nel frattempo raggiunto un accordo col Comune che adottava nel 2004 una variante generale di PRG in cui il lotto veniva destinato a zona B/2. L'attuale Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di un asilo nido, del verde attrezzato con un campo polivalente e relativi servizi, strade di accesso e parcheggi. Nel 2018, è stato definitivamente approvato il PRG con il lotto in oggetto destinato a zona B/2;*

*pertanto propone di:*

- *Escludere dalla perimetrazione della Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico il terreno oggetto della presente osservazione e sito nel Comune di Castel Gandolfo.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Si chiarisce che la proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico non entra nel merito della pianificazione urbanistica, per la quale vengono riconosciute le competenze della Regione e dei Comuni ma riguarda il riconoscimento delle valenze paesaggistiche del territorio in base all'istruttoria tecnica condotta da questo Ufficio. Si rammenta la gerarchia della pianificazione territoriale che subordina i piani locali al PTPR, il quale a sua volta determina specifiche prescrizioni d'uso, fatto salvo il dettato delle Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico (artt. 143 e 145), che pertanto sono sovraordinate e prevalgono sul PTPR, nel caso di discordanze. Si ribadisce che l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica, come confermato dalla giurisprudenza.

Che i lotti in esame confinino con aree edificate e compromesse non è motivazione sufficiente per affermare che tale porzione di territorio non abbia valenze; al contrario, invece, appartiene, per omogeneità naturalistica e paesaggistica più all'ambito storico-paesaggistico del Lacus Turni che all'area edificata retrostante, nettamente distinta e separata da quella in esame dalla strada via del Laghetto che costituisce un vero e proprio spartiacque tra area urbanizzata e area naturale. Storicamente, al contrario di quanto affermato, nell'area del cratere in località Quarto Laghetto, era situato in antico il cd. *Lacus Turni* (così come riportato nella carta storica di Eufrosino della Volpaia, metà XVI secolo) che venne successivamente bonificato da papa Paolo V nel XVII secolo, in quanto le sue acque ristagnanti nuocevano alla salubrità della zona. Tale area, secondo quanto già riportato nel PTPR, ricade nella parte nord-occidentale del cosiddetto *Lacus Turni*, già vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b. Il settore è stato oggi in larga parte convertito in un'area sportiva golfistica e conserva una evidente qualità paesaggistica così come riportato nella foto n. 108 della documentazione fotografica allegata. Sui pendii maggiormente acclivi e lungo i fossi si conservano tuttora apprezzabili estensioni di macchia, relitto degli ampi boschi medioevali, quando l'area, dopo la straordinaria densità abitativa di età romana, subì un graduale processo di spopolamento.

Sul tema delle osservazioni paesaggistiche si conferma che sui lotti in esame non sono presenti osservazioni al PTP accolte nel PTPR adottato, pertanto quanto affermato non è corretto.

In relazione a quanto specificato nell'ultimo punto si evidenzia che quanto presente sui i lotti in esame, in termini di edificato e di cubatura, laddove legittimo, è fatto salvo nella nuova proposta di Dichiarazione di notevole Interesse Pubblico.

Si sottolinea, invece, che il Programma Integrato d'Intervento "Località Laghetto" presente agli atti di questo Ufficio è totalmente estraneo all'intenzione perseguita in questo vincolo di tutelare e riconfigurare il territorio agrario della campagna romana (ivi compresi gli usi zootecnici) in quanto è in buona parte costituito da edilizia residenziale e relative infrastrutture ad essa necessarie che sicuramente non ha come obiettivo né la riqualificazione né tantomeno la valorizzazione del territorio (**respinta**).

#### **N. 6**

##### **OTTAVIANI**

*Memorie pervenute il 13/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 673 del 13/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 15, part. 424, 166.*

*Il proprietario evidenzia che:*

*- il lotto "rappresenta la porzione terminale di una più vasta area agricola (...) all'interno di un ambito territoriale già edificato con destinazioni d'uso commerciali, produttive e residenziali (...) privo di essenze arboree di pregio, attualmente utilizzato come deposito di materiale ed attrezzature edili";*

*pertanto propone di:*

*- Escludere dalla perimetrazione della Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico il terreno oggetto della presente osservazione e sito nel Comune di Castel Gandolfo o, in alternativa, che venga attribuita alla proprietà la definizione di "Paesaggio Agrario di Continuità".*

##### **Risposta del MIBACT:**

Si ritiene che effettivamente il lotto, situato in corrispondenza della strada e adiacente a lotti edificati, possa essere declassato a "Paesaggio Agrario di Continuità" (**accolta**).

#### **N. 7**

##### **TRASOLINI s.r.l.**

*Memorie pervenute il 13/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 677 del 13/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 143, 685, 763, 764, 765, 766, 994, 1002, 1004, 1020, 1022, 1024, 1026.*

*La società Trasolini srl evidenzia come la proposta di vincolo da parte del MIBACT sia "irrazionale e illogica" perché non tiene in giusto conto né lo stato di fatto del territorio né il suo sviluppo urbanistico. Sottolinea più volte come l'unica soluzione di recupero ambientale e urbanistico sia quella di favorire "iniziative per l'insediamento di attività compatibili con la destinazione agricola e fruibili dal quartiere". Specifica che l'ambito in esame è stato oggetto di approfondita analisi da parte della Regione Lazio che ha approvato, con il consenso del MIBAC una nuova cartografia nel 2019. Riporta l'approvazione del nuovo PRG di Castel Gandolfo del 2018 che classifica l'area come C1 (espansione). Rammenta più volte la necessaria riqualificazione di Pavona, carente di infrastrutture e attrezzature pubbliche.*

*Pertanto chiede di:*

- escludere i terreni su elencati dal vincolo proposto.*

##### **Risposta del MIBACT:**

La presente proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico è stata redatta sulla base di un istruttoria approfondita e motivata, riportata nella relazione allegata all'avvio del procedimento e in tutti gli elaborati grafici e fotografici che riconoscono all'intero ambito perimetrato una valenza paesaggistica, storico-agricola, e archeologica meritevole di tutela. Non a caso l'area in questione ricade alle spalle dei casali *Scaramelli Manetti*, classificati nella proposta di vincolo come Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso (vedi la risposta all'osservazione n. 37), per i quali è indispensabile la conservazione del paesaggio agrario, attualmente ancora integro. L'approfondita istruttoria condotta da questo Ufficio ha riconosciuto

una rilevante valenza storica all'intero complesso edilizio dei casali *Scaramelli Manetti*, collocato lungo la storica via Nettunense e già presente nel Catasto Alessandrino del 1660, poi diventato borgo agricolo legato alla campagna retrostante.

Il complessivo giudizio di valore, pertanto, è materia di valutazione di questo Ufficio, eseguita da organi tecnici, e finalizzato a dimostrare come l'intera area perimetrata, che include il significativo, ma pur sempre limitato (rispetto all'intera perimetrazione del vincolo) appezzamento personale della ditta in esame, costituisce un'importante e ben conservata porzione della Campagna Romana da tutelare anche perché alle spalle degli storici casali.

L'espansione, quindi, di un'intensa urbanizzazione, costituita da edilizia residenziale e centri commerciali, in una direzione ancora miracolosamente incontaminata pregiudicherebbe morfologicamente e percettivamente l'ambito che si intende tutelare e pertanto sarebbe in contrasto con il provvedimento di tutela che questo Ufficio intende apporre.

Si chiarisce, inoltre, che riqualificare un territorio "inquadrato come area agricola" non significa realizzare palazzine di quattro e cinque piani, centri commerciali, parcheggi e strade di accesso, né questo tipo di interventi possono essere assimilati, come intende l'osservante, come "iniziative per l'insediamento di attività compatibili con la destinazione agricola e fruibili dal quartiere", non riscontrandovi alcuna compatibilità con l'agricoltura. Al contrario, questi ambiti, a ridosso di antichissime arterie stradali quali l'Appia e, come in questo caso la Nettunense, ricchi di storia, archeologia, monumenti e valenze paesaggistiche, laddove non ancora pesantemente aggrediti, così come più in generale accaduto nel territorio dei Castelli dal dopoguerra ad oggi, necessitano fortemente di un'azione di tutela vigorosa e di una successiva valorizzazione che è cosa ben diversa dalla cementificazione.

Agli atti di questo Ufficio, infatti, è presente il carteggio relativo a un Master Plan trasmesso dalla Regione Lazio nell'ambito della procedura di VAS che prevede nei lotti in questione una vastissima area destinata all'edilizia privata costituita da sette edifici di quattro piani, nove di cinque piani e 21 lotti di edilizia estensiva (a ridosso dei *Casali Scaramelli Manetti*), tre centri commerciali, un piccolo centro culturale, una vasta area destinata a parcheggi e un'area verde di separazione tra area residenziale ed area privata.

L'intera proposta edificatoria è totalmente estranea all'intenzione perseguita da questo ufficio che, invece, intende tutelare e riconfigurare il territorio agrario della campagna romana riallacciandosi alle altre Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico presenti sia ad est che a ovest e valorizzarne i beni storici in esso presenti.

Sull'approvazione del PTPR e sul recepimento dell'osservazione al PTP si veda la risposta al punto 1a) del parere della Regione relativamente all'osservazione *Castel Gandolfo - 058022\_P01*. Sull'approvazione del PRG si veda la risposta all'Osservazione n. 1 del Comune di Castel Gandolfo punto 1a). E' importante rammentare che l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica, come confermato dalla giurisprudenza. (respinta).

## **N. 8**

### **CECCHETELLI-CIMAGLIA-SANDONINI-CIMAGLIA-VOLTERRA**

*Memorie pervenute il 13/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 739 del 13/01/2020. Marino, fg. 39, part. 580,581,587,588,589,590,591.*

*La Sig.ra Cecchetelli Lina ed i Sig.ri Cimaglia Nicola, Angela Matilde Sandonini, Cimaglia Italino e Volterra Vera Rosa evidenziano che:*

- le particelle in oggetto risultano inserite in un tessuto ampiamente edificato e sono state oggetto di un procedimento amministrativo che ha condotto alla finale approvazione, in data 11/12/2015, del Piano Unitario di Attuazione del Comparto denominato "Z2" località Mazzamagna per la realizzazione di un complesso a carattere residenziale e relative opere di urbanizzazione primaria;*
- le particelle in oggetto non risultano interessate dalla presenza di alcun sito d'interesse; i fondi si trovano a confine con il tracciato ferroviario, che di fatto li esclude e li separa dalle aree individuate come aventi siti di interesse;*

*Pertanto propongono di:*

- *Escludere dalla perimetrazione della Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico i terreni oggetto della presente osservazione o adottare misure provvedimentali che escludano limitazione di edificabilità sui fondi.*

#### **Risposta del MIBACT:**

La presente osservazione è relativa ad un ambito inedito ma di fatto intercluso su tre lati di cui uno confinante con la ferrovia e con lo stabilimento "Gotto D'Oro", e gli altri due con manufatti edilizi. Non potendo stralciare i lotti in esame dalla perimetrazione del vincolo in quanto localizzati in una posizione centrale dell'intero ambito interessato dalla proposta e comunque in un contesto meritevole di tutela si ritiene, pertanto, di poter declassare l'area a "Paesaggio Agrario di Continuità" (**accolta**).

#### **N. 9**

##### **SELVA s.r.l.**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 783 del 14/01/2020. Marino, fg. 26, part. 299,302,303,517,1269,1459,1467,1542,1685; fg. 14, part. 1176,966.*

*La Sig.ra Silvia D'Amico, in qualità di Legale Rappresentante della Società SELVA S.r.l., osserva in opposizione alla proposta i seguenti punti:*

- 1) I lotti di proprietà della Società fanno parte del consorzio edificatorio "Green-House", già in gran parte regolarmente edificato; la parte inedita, incastrata nell'abitato di Santa Maria delle Mole, è interessata da un Piano Urbanistico Attuativo del 2007 approvato dalla Regione Lazio nel 2008, aggiornato con Protocollo d'intesa 14.06.2011 tra il Comune di Marino e la Regione Lazio riqualificando la proposta come Programma Integrato di Intervento del 26.05.2016 n. 26543;*
- 2) L'area è incolta (a parte alcuni filari di pino comune che rimarranno in corrispondenza delle nuove strade) ed in parte già destinata a parcheggio in concessione al Comune di Marino;*
- 3) Il vigente PRG, approvato dalla Regione Lazio nel 2004, destina i lotti alle seguenti sottozona: F8, B6, C4, F3; convertiti a seguito del programma integrato in sottozona C11, con la previsione di 58.000 mc per 487 abitanti, servizi pubblici, aree a verde, parcheggi, rete pubblica viaria;*
- 4, 5, 6, 7) l'intervento urbanistico progettato è un'opportunità per dotare di infrastrutture e abitazioni confortevoli la zona, il vincolo rappresenta un blocco a tutto questo, il PTPR classifica l'area come Paesaggio agrario di continuità, rimandando agli strumenti urbanistici;*
- 8) La proposta penalizza lo sviluppo economico del comune di Marino e anche quello della scrivente, vincolato nella totalità della superficie con presupposti incoerenti rispetto alle previsioni del PRG e del PTPR formulate sulla base di uno studio e valutato sviluppo economico che ha bisogno di*
- 9, 10, 11) il vincolo è proposto sulla base di caratteristiche inesistenti e questo vanifica l'importanza delle peculiarità dello stesso;*
- 12) la proposta inficia l'attuazione di opere conformi al PRG già oggetto di delibere e determine comunali.*

*Pertanto la società chiede di:*

- *riclassificare le aree classificate nella proposta come "agrario di valore" riconducendole a Paesaggi le cui norme rimandino agli strumenti urbanistici*
- *escludere dalla perimetrazione della Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico il terreno di proprietà.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Le argomentazioni proposte dalla società proprietaria sono analoghe a quelle proposte nell'osservazione n. 10, relativa ad un'area limitrofa ed analoga dal punto di vista della normativa di PRG, ma, a differenza della n. 10, area già completamente urbanizzata, il sito in oggetto non è edificato, ma, sebbene incolto, è caratterizzato dalla presenza di beni paesaggistici, quali più filari di alberi e nella parte più meridionale dalla presenza di un fosso. Inoltre, ad oggi, non risulta assunto alcun diritto edificatorio né tantomeno istruito e

approvato il Programma Integrato di Intervento del 26.05.2016 n. 26543 citato nell'osservazione (punti 1,12).

In relazione al punto 3) si richiama quanto affermato dalla giurisprudenza, ossia che l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica.

La valutazione dell'interesse economico del Comune (punto 8) non rientra né influisce nelle valutazioni di ordine paesaggistico poste alla base proposta di Dichiarazione e fondate sui "valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici" (art. 138 del Codice), pertanto è da considerarsi ininfluente ai fini del definitivo provvedimento di vincolo.

La presente proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico è stata redatta sulla base di un istruttoria approfondita e motivata nella relazione allegata all'avvio del procedimento e in tutti gli elaborati grafici e fotografici che riconoscono all'intero ambito perimetrato una valenza paesaggistica, storico-agricola, e archeologica meritevole di tutela.

Si conferma, pertanto, l'inclusione dell'area all'interno del vincolo, considerata la particolare valenza storico-archeologica legata al sito "Mugilla", che rende necessario l'esame della compatibilità paesaggistica degli interventi di sviluppo del territorio; tuttavia, considerato che l'intera zona è una 'penisola' ineditata all'interno del compatto abitato di Santa Maria delle Mole, si riclassifica l'intera area come "Paesaggio agrario di Valore", sia nelle particelle in esame, sia nell'area adiacente a Ovest, interclusa tra quelle interessate dalle osservazioni nn. 10 e 13, che sono state parzialmente accolte (**respinta**).

#### **N. 10**

**DASER s.r.l.,**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 786 del 14/01/2020. Marino, fg. 26, part. 1414,1415,1416,1417,1468.*

*La Sig.ra Silvia D'Amico, in qualità di Legale Rappresentante della Società DASAR S.r.l., osserva in opposizione alla proposta i seguenti punti:*

- 1) e 2) I lotti di proprietà della Società fanno parte di un piano di Lottizzazione Convenzionata sulla cui base sono state rilasciate alcune autorizzazioni; hanno destinazione sportivo-turistico-ricettivo secondo il vigente PRG (F7) con 9.000 mc di volumetrie residue;*
- 3) L'attuale classificazione che il PTPR attribuisce all'area (Paesaggio agrario di continuità) oltre a non essere prescrittiva (prima della proposta del vincolo) rimanda agli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici*
- 4) In alcuni lotti di proprietà del medesimo consorzio la proposta di dichiarazione ha mantenuto il paesaggio degli insediamenti urbani del PTPR pur non essendoci differenze con i lotti limitrofi classificati dalla proposta come paesaggio agrario di rilevante valore*
- 5) la presente proposta penalizza da punto di vista economico la Società*
- 6) e 7) l'area di proprietà della scrivente è attualmente edificata, adibita a parcheggi e standard urbanistici in parte incolta; non c'è un "Paesaggio agrario di valore"*
- 8, 9) il vincolo è proposto sulla base di caratteristiche inesistenti e questo vanifica l'importanza delle peculiarità dello stesso;*
- 10) la proposta inficia l'attuazione di opere conformi al PRG già oggetto di delibere e determine comunali*

*Pertanto la società chiede di:*

- riclassificare le aree classificate nella proposta come "agrario di valore" riconducendole a Paesaggi le cui Norme rimandano agli strumenti urbanistici*
- Escludere dalla perimetrazione della Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico il terreno di proprietà.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Alla luce delle considerazioni effettuate nella presente osservazione si prende atto che il lotto in esame è incluso in ambito effettivamente urbanizzato. Si ritiene, comunque, che l'area abbia una particolare valenza

storico-archeologica legata al sito “Mugilla” pertanto è indispensabile il controllo dello sviluppo del territorio attraverso il vincolo paesaggistico. Si rimanda al concetto di “bellezze di insieme” come richiamato nelle premesse. Si riconosce comunque al paesaggio una valenza minore rispetto a quella inserita nella proposta. Pertanto si riattribuisce la classificazione di “Paesaggio Agrario di Continuità” **(parzialmente accolta)**.

#### **N. 11,24,25,39**

##### **CONSORZIO ECOVILLAGE, ARCADIA 2007 srl, FIMIT srl, DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR spa**

*Memorie pervenute il 13/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 703 del 13/01/2020. Marino, fg. 28 , part. 229, 252 (parte)*

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 891 del 15/01/2020. Marino, fg. 27, part. 99,100; fg. 28, part. 232.*

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 858 del 14/01/2020. Marino, fg. 27, part. 99,100; fg. 28, part. 232.*

*Memorie pervenute il 13/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 791 del 14/01/2020. Marino, fg. 27, part.76,77; fg. 28, part.229,230.*

*Si è ritenuto di accorpate le 4 osservazioni perché relative allo stesso piano di lottizzazione “Ecovillage”.*

*Le Società sopraindicate evidenziano come:*

- a) l'intera area interessata dal “Print Ecovillage”, di circa 50 ettari presenta una condizione giuridico-urbanistica incompatibile con la proposta di vincolo sulla base del Protocollo d’Intesa sottoscritto l’8/04/2011 tra Regione Lazio e Comune di Marino, di seguito approvato con Delibera Regionale n. 16 del 15/02/2013;*
- b) La modifica apportata dal Ministero al PTPR fa venire meno buona parte dei diritti edificatori acquisiti;*
- c) La Soprintendenza in questione ha ommesso di pubblicare il parere della Regione Lazio (se reso), se quest’ultimo fosse stato reso, l’intero procedimento dovrebbe essere viziato;*
- d) La proposta di vincolo sarebbe illegittima perché non rispetta in alcun modo l’iter previsto dagli artt. 23 e 24 LR Lazio 24/1998;*
- e) La scarsa presenza sull’area in esame di caratteri identitari significativi, di valenze archeologiche, architettoniche e paesaggistiche e la contraddizione evidenziata nella relazione soprintendentizia tra l’integrità ambientale-paesaggistica e la frammentarietà di un’area dovuta alla presenza di edificato di scarsa qualità;*
- f) La modifica è incompatibile con l’art 62 delle NTA del PTPR;*
- g) Determinando una variante al PTPR la modifica andrebbe sottoposta a vas;*
- h) L’aver ignorato l’approvazione del PTPR il 2/08/2019;*
- i) Il Print in oggetto si configura come uno strumento di riqualificazione e recupero urbanistico finalizzato ad un miglioramento del paesaggio.*
- j) La proposta di vincolo modificherebbe la classificazione di Paesaggio della tav. A e la mancanza di coerenza con le indicazioni di tutela della Pianificazione Paesistica vigente.*

*Pertanto propongono di:*

- 1) Archiviare la proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico;*
- 2) Stralciare la porzione di area interessata dal Print Ecovillage;*
- 3) In subordine, modificare l’allegato 3 della proposta (norme) includendo una clausola di salvaguardia per i piani attuativi approvati;*
- 4) In ulteriore subordine, concordare con la Soprintendenza le condizioni per realizzare una compatibilità fra la proposta di vincolo e i diritti maturati dal Consorzio.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Si premette che:

1) La sospensione dell'efficacia del PRINT disposta dal Comune di Marino con DELIBERA DEL Consiglio comunale n. 23 del 10-08-2018 ha comportato la sospensione delle indagini archeologiche preventive (disposta con nota di questo Ufficio prot. 8561-P del 09-05-2018), ai cui esiti è subordinato l'eventuale parere dell'Area Funzionale Archeologia della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 24/1998, che pertanto non può considerarsi già reso, come sostenuto nelle osservazioni.

2) È noto a questo ufficio che il provvedimento di sospensione e tutti gli atti ad esso connessi e consequenziali sono stati annullati dal Tar Lazio, Roma con sentenza n. 13255 del 19/11/19, tuttavia il print non è stato ancora attuato. Il Print è un atto di pianificazione urbanistica, così come il protocollo di intesa tra Regione e Comune è uno strumento di pianificazione urbanistica con cui vengono fissate delle linee di indirizzo in merito alle opere di urbanizzazione da realizzare.

Si richiama l'art. 145 co.3 del Codice dei Beni Culturali il quale dispone che *“Le previsioni dei piani paesaggistici di cui agli articoli 143 e 156 non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difforme eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette”*

L'art. 145 co. 3 è norma primaria che consente ai piani paesaggistici, una volta affermata il primato gerarchico rispetto ai piani urbanistici, di fissare nuove norme di salvaguardia applicabili in attesa di adeguamento degli strumenti urbanistici rispetto alle previsioni dei piani paesaggistici.

Sul principio di prevalenza della disciplina paesaggistica sulla pianificazione urbanistica si rinvia alle sentenze della Corte Costituzionale n. 437 del 23/12/08 e n. 272 del 29/10/09.

La giurisprudenza amministrativa ha più volte ribadito tale principio chiarendo che *“in ordine al rapporto tra la tutela dei valori paesaggistici e la pianificazione urbanistica e relativi strumenti attuativi, è da evidenziarsi il valore "primario e assoluto" della tutela del paesaggio, sancito dall'art. 9 della Cost., e va affermata la prevalenza dell'impronta unitaria della tutela paesaggistica sulle determinazioni urbanistiche, pur nella necessaria considerazione della compresenza degli interessi pubblici intestati alle due funzioni.”* T.A.R. Sicilia Catania Sez. III, 15/05/2018, n. 999CDS. 16/09/09 n. 54599.

3) Nell'area in oggetto non sono stati cambiati i Paesaggi, fatta eccezione per il lotto circostante ai Casali Negroni, di cui gli stessi richiedenti riconoscono la rilevanza paesaggistica, e per una piccola porzione nel comparto più settentrionale del lotto interessato, che sono stati riclassificati da “Paesaggio agrario di continuità” a “Paesaggio agrario di rilevante valore” in coerenza con la classificazione generale di tutta l'area nel suo insieme e con la valenza identitaria dei casali in relazione col territorio in cui sono inseriti.

4) Per quanto riguarda “la tipologia di parere che la Soprintendenza [è] chiamata a rendere” nelle fasce di rispetto di alcuni siti di interesse storico-monumentale, si rimanda a quanto osservato nella risposta al punto 2 delle Osservazioni della Regione Lazio.

Alla luce di quanto sopra riportato, si osserva pertanto che:

- a) Per l'area interessata dal “Print Ecovillage” non viene rilevato alcun profilo di incompatibilità della proposta di vincolo con la condizione giuridico-urbanistica degli immobili interessati, in quanto nella proposta viene dichiarato il notevole interesse pubblico di un'area molto più ampia nel suo insieme, con riferimento ai valori paesaggistici e *“storici, culturali, naturali, morfologici, estetici”*, che derivano dal nuovo riconoscimento di valore conseguente all'attività istruttoria di questo Ufficio e prescindono evidentemente dalla condizione giuridica eterogenea dei beni interessati, nonché dalle pianificazioni urbanistiche locali e da eventuali aspettative dei proprietari, detentori o possessori di beni immobili inclusi nell'area in questione.

Quanto alla condizione urbanistica dell'area interessata dal “Print Ecovillage”, e alle scelte di pianificazione che sono state avviate dal Comune e dalla Regione, si deve osservare che la tutela paesaggistica prevale sulle pianificazioni urbanistiche.

Si ricorda che, in base al combinato disposto degli artt. 145 co. 3 e 143 co. 1 lett. b del Codice, *“Le previsioni dei piani paesaggistici di cui agli articoli 143 e 156 non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti*

*urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici” e, nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico determinano “specifiche prescrizioni d’uso a termini dell’articolo 138, comma 1, fatto salvo il disposto di cui agli articoli 140, comma 2, e 141 bis”. Ne consegue che il vincolo è immediatamente sovraordinato e prevalente rispetto alle prescrizioni e previsioni di qualunque strumento urbanistico locale.*

La tutela paesaggistica, lungi dall'essere subordinata alla pianificazione urbanistica, deve precedere ed orientare le scelte urbanistico - edilizi locali.

Nella "gerarchia" degli strumenti di pianificazione dei diversi livelli territoriali il paesaggio prevale, in linea di principio, sugli altri strumenti urbanistici.

La giurisprudenza, sul punto, ha chiarito che il carattere di autonomia e specialità del potere di cui all'articolo 138 terzo comma implica in conseguenza che questo possa essere esercitato senza che il Ministero sia vincolato dalla pianificazione locale in quanto la norma, se prevede il parere della regione, non impone assolutamente di procedere “previa intesa” con la stessa. (cfr. T.A.R. Lazio Roma Sez. II quater, 10-11-2010, n. 33364).

Quando, nell'ambito della pianificazione paesaggistica e nell'esercizio dei poteri che in tali ipotesi la legge attribuisce al Ministero, si determini una divergenza di valutazioni sulla conservazione di oggettivi valori insiti in specifiche aree e si verifichi la prevalenza di scelte finalizzate alla gestione del territorio a fini di sviluppo edilizio ed urbanistico che appaia oggettivamente incompatibile con la tutela di valori costituzionali primari e sia quindi impossibile un'azione condivisa, è “...fatto salvo il potere del Ministero...” (così recita la norma) di cui all'art. 138 co. 3 di imporre, previo parere della Regione, autonomi vincoli, se ciò è ritenuto necessario in rapporto alla messa in pericolo dei valori paesaggistici del territorio.

Il riconoscimento del notevole interesse pubblico di cui alla proposta di questo Ministero è coerente con tali principi, garantisce la conservazione dei valori paesistici anche attraverso la indicazione delle relative modalità d'uso e di trasformabilità, ed è un legittimo esercizio dello speciale potere di intervento in aggiunta alle ordinarie competenze che la legge riconosce alla Regione.

Il principio fondamentale della tutela del “paesaggio”, impone la conservazione della morfologia del territorio e dei suoi essenziali contenuti ambientali in attuazione del disposto dell'art. 9 Cost. (cfr. Corte costituzionale, 07 novembre 2007, n. 367), per cui la tutela ambientale e paesaggistica precede e comunque costituisce un limite per gli altri interessi pubblici assegnati alla competenza concorrente delle Regioni, in materia di governo del territorio e di valorizzazione dei beni culturali e ambientali e degli enti locali in tema di urbanistica e di sviluppo edilizio.

Il riconoscimento del bene paesaggistico e la conseguente Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico, sia che provenga dallo Stato che dalla Regione, costituisce infatti sul piano gerarchico e sostanziale, un presupposto intoccabile della pianificazione paesistica (cfr. Consiglio di Stato sezione 22 agosto 2003 n. 4766; *idem*, 24 giugno 2006 n. 4056; Corte costituzionale 28 luglio 1995, n. 417).

La giurisprudenza amministrativa ha più volte ribadito tale principio chiarendo che *“in ordine al rapporto tra la tutela dei valori paesaggistici e la pianificazione urbanistica e relativi strumenti attuativi, è da evidenziarsi il valore «primario e assoluto» della tutela del paesaggio, sancito dall'art. 9 della Cost., e va affermata la prevalenza dell'impronta unitaria della tutela paesaggistica sulle determinazioni urbanistiche, pur nella necessaria considerazione della compresenza degli interessi pubblici intestati alle due funzioni.”* (cfr. *ex plurimis*, T.A.R. Sicilia Catania Sez. III, 15/05/2018, n. 999, CDS. 16/09/09 n. 54599).

Né può essere chiamata in causa una clausola di salvaguardia per i piani attuativi approvati, in quanto, in base all'art. 7 co. 6 delle norme tecniche del P.T.P.R., per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico con provvedimento dell'amministrazione competente, sia successivamente all'adozione che all'approvazione del P.T.P.R., “si conferma la disciplina di tutela e di uso prevista dal P.T.P.R. per l'ambito di paesaggio in cui l'area risulta individuata”, che nella fattispecie per la quasi totalità dell'area in oggetto è classificato come “Paesaggio agrario di rilevante valore”.

- b) Secondo il consorzio Ecovillage la modifica apportata dal Ministero al PTPR fa venire meno buona parte dei diritti edificatori-

Premesso che il consorzio Ecovillage non ha ancora ottenuto alcun titolo edilizio, si evidenzia che, ad ogni modo, le conseguenze sfavorevoli, nei confronti dei titolari di diritti edificatori e la ventilata eventuale lesione dell'affidamento di questi sulla potenzialità edificatoria dell'area, a seguito del recepimento della Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico non costituiscono circostanze ostative all'esercizio del potere di competenza della Soprintendenza, non potendo precludersi alla stessa la possibilità di attivarsi per salvaguardare i beni sottoposti alla sua tutela.

Anche la giurisprudenza ha affermato che *"in ogni tempo e pur quando vi sia stata una pianificazione urbanistica (generale o attuativa) legittimante la modificazione dello stato dei luoghi, e anche dopo che siano stati emanati i relativi titoli abilitativi, l'autorità statale può disporre il vincolo sull'area meritevole della dichiarazione di notevole interesse pubblico."* (cfr. Cons. Stato Sez. VI, Sent., 29-01-2013, n. 533).

- c) Il principio di leale cooperazione tra le amministrazioni pubbliche e, in particolare, tra il Ministero e le Regioni posto dall'art. 133 del codice si concreta, nella specie, nella disciplina di cui al comma 3 dell'art. 138, che prevede il parere obbligatorio ma non vincolante della Regione da rendere entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta; nella specie, il parere regionale è stato reso dopo la scadenza del termine, sicché non è stato pubblicato assieme alla proposta di vincolo, in quanto non reso nei tempi.

Ciò nonostante, la valutazione delle considerazioni espresse dall'Amministrazione Regionale e le relative controdeduzioni sono state incluse da questo Ufficio nella presente fase del procedimento. Il procedimento disciplinato dall'art. 138 risulta compiutamente rispettato.

Peraltro, deve essere del tutto respinta l'ipotesi che l'omissione di detto parere renda il procedimento *"viziato per violazione dell'art. 16, comma 3, della legge n. 241/90"* per la triplice ragione che: il termine entro cui tale parere dev'essere reso è espresso in modo perentorio dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che è norma speciale rispetto alla l. 241/90; che la *"tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali"* è materia di legislazione esclusiva dello Stato ai sensi dell'art. 117 co. 2 lett. s della Carta Costituzionale (mentre solo la valorizzazione è materia di legislazione concorrente); che il parere della Regione, benché reso in ritardo, è stato comunque preso in considerazione nel presente procedimento.

- d) Il procedimento di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico è normato dagli artt. 138-141bis del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e non già dall'art. 23 della L.R. 24/1998 e ss.mm.ii., secondo quanto riportato agli artt. 65-66 delle norme tecniche del P.T.P.R.

Infatti, come già ribadito nelle premesse, la Dichiarazione non è, né può essere assimilata a una proposta di variante del P.T.P.R. e le modifiche alla classificazione dei Paesaggi (che, come già notato, impattano in minima parte nell'area oggetto delle osservazioni in esame) con la relativa disciplina, *"intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato"*, sono proposte in base al disposto degli artt. 138 co. 3 e 141 del Codice.

- e) Come già osservato, la proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico riguarda una porzione di territorio molto più ampia dell'area specifica oggetto delle osservazioni, che si inserisce, pertanto, in un contesto paesaggistico esteso e integrato (peraltro contermini ad altre aree analoghe già tutelate da appositi provvedimenti), del quale fa parte in modo evidente e indissolubile. All'interno di tale contesto, ai sensi dell'art. 138 co. 1, la proposta di vincolo *"è formulata con riferimento ai valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici espressi dagli aspetti e caratteri peculiari degli immobili o delle aree considerati ed alla loro valenza identitaria in rapporto al territorio in cui ricadono e contiene proposte per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi"*.

Nella *ratio* del provvedimento che si vuole adottare vi è proprio l'estensione dell'area costituente il presupposto per la sua qualificazione in termini di *"paesaggio"*, offrendo il contesto *"identitario"* l'ampiezza dei quadri panoramici segnati dal permanente uso agricolo diffuso, nel cui ambito si sono stratificati gli ulteriori caratteri sia storici, archeologici e architettonici, che di vegetazione, con un effetto d'insieme qualificante l'intera area nella sua complessiva consistenza, non identificabile senza l'apprezzamento della configurazione assunta dalla stessa nella sua estensione, non essendo la tutela isolata delle sue singole componenti equivalente alla tutela del complesso in cui ciascun elemento si correla agli altri, integrandosi nell'insieme e rapportandosi ai tratti comuni di questo insieme i sistemi paesistici che lo compongono, anche con le trasformazioni intervenute.

Al riguardo, occorre ribadire la scelta di fondo di ritenere meritevole di tutela, nel contesto sociale, urbanistico e culturale attuale, la “campagna romana”; scelta compiuta nell'esercizio della discrezionalità amministrativa espressione della “politica di settore”.

In questa prospettiva è assunta come fattore “identitario” dei luoghi – e di necessaria conservazione di tale identità, da preservare anche per le future generazioni – la natura agricola delle aree quale elemento di continuità dell'immagine della campagna romana che concorre “a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio ed a promuovere lo sviluppo della cultura” (art. 1, comma 2, del codice).

La rilevanza del sistema di paesaggio del quale fa parte l'area oggetto delle osservazioni era già stata espressa in sede di redazione del P.T.P.R., come dimostra la classificazione di “Paesaggio agrario di rilevante valore” attribuita alla quasi totalità dell'area; la proposta di vincolo estende il riconoscimento del rilevante valore anche alle poche porzioni che rimanevano indicate come “Paesaggio agrario di continuità”, anche in considerazione con il rapporto visivo con il contesto storico e tradizionale del Casale Negroni, al quale si è riconosciuto il ruolo di sito di interesse storico-monumentale, come segnalato nell'allegato n. 9.

Per quanto riguarda l'ipotetica valutazione contraddittoria tra l'integrità ambientale-paesaggistica e la frammentarietà causata dalla presenza di “vari fenomeni sparsi di urbanizzazione consolidati e in atto”, si ribadisce che tale frammentarietà è concentrata nelle porzioni di territorio esterne ai confini della proposta di vincolo, specialmente a nord e a sud, e limitata, per quanto riguarda l'area vincolata, a pochi nuclei sparsi per i quali si è opportunamente mantenuta la classificazione come “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” o “Paesaggio agrario di continuità”. Per inciso, va rilevato che nessuno di questi nuclei interessa specificamente l'area oggetto delle osservazioni, mentre essa stessa rientra nel pieno della definizione della caratteristica della zona vincolata che presenta *“un'alta qualità paesaggistica, riconducibile ai tratti tipici del paesaggio agrario della Campagna Romana, qui particolarmente caratterizzato dall'ampiezza dei quadri panoramici, oltre che dalla ricca e stratificata articolazione del sistema insediativo storico”*, come rilevato nella Relazione generale all'allegato n. 1.

Da questo punto di vista, l'applicazione del vincolo si limita a confermare il riconoscimento del rilevante valore del paesaggio agrario e a rendere prescrittiva la relativa disciplina d'uso secondo il dettato dell'art. 140 co. 2 del Codice, senza alcuna sproporzione tra il valore paesaggistico dell'area in esame e il dispositivo di tutela, come ventilato dalle osservazioni.

- f) Si sostiene che la proposta andando a modificare il PTPR sarebbe in contrasto con l'art 62 delle NTA.

A questo proposito, si richiama anche il disposto dell'art. 25 co. 5 della L.R. 24/1998 e ss.mm.ii., in merito alla prevalenza della norma più restrittiva in caso di sovrapposizione e contrasto tra vincoli, che esclude l'applicabilità delle norme di salvaguardia previste dall'art. 62 delle norme tecniche del P.T.P.R.

- g) Nelle osservazioni del consorzio Ecovillage si sostiene che giacché la proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico determina una variante al PTPR la modifica, andrebbe sottoposta a VAS.

La Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico in base agli artt. 138-141bis del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio non è, né può essere assimilata a una proposta di variante del P.T.P.R., come asserito nelle osservazioni, bensì si tratta di un'operazione indipendente prevista dal Codice, che, nella fattispecie, si configura come un procedimento fondato sul potere del Ministero, su proposta motivata del Soprintendente ai sensi dell'art. 138 co. 3. Si ribadisce che ai sensi dell'art. 143 co. 1 lett. b del Codice, le prescrizioni d'uso degli immobili contenute nelle Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico prevalgono su quelle eventualmente determinate dal P.T.P.R.

Ai fini della individuazione di nuove aree da sottoporre alla Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico si rammenta quanto disposto dal D.Lgs 42/04 e nello specifico quanto riportato all'art. 138 co.3 che recita: *“È fatto salvo il potere del Ministero, su proposta motivata del Soprintendente, previo parere della regione interessata ..., di dichiarare il notevole interesse pubblico degli immobili e delle aree di cui all'articolo 136”.*

Inoltre come specificato nell' Art. 140 co.2: *“La dichiarazione di notevole interesse pubblico detta la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato”*.

Sicché è ben possibile che dopo la deliberazione consiliare di approvazione del PTPR vengano individuati nuovi ambiti di interesse pubblico e non esiste alcuna previsione normativa che assoggetti la Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico alla VAS.

h) L'approvazione del P.T.P.R. da parte della Regione Lazio, avvenuta il 2 agosto 2019, è ancora inefficace in quanto non pubblicata nel B.U.R.L.

Peraltro, sarebbe ininfluente ai fini della proposta di vincolo in quanto, proprio in ragione del dettato normativo di cui all'art 138 co. 3 d.lgs 42/04 poiché è ben possibile che dopo la deliberazione consiliare di approvazione del PTPR vengano individuati nuovi ambiti di interesse pubblico.

i) Le prescrizioni d'uso delle aree di “Paesaggio agrario di rilevante valore” sono state indicate dall'art. 24 delle norme del P.T.P.R., già precedentemente al Print, del quale le osservazioni richiamano la funzione di riqualificazione e recupero urbanistico, e se ne evidenzia la piena incompatibilità, laddove non è consentita la costruzione di manufatti a uso residenziale fuori terra o interrati (tab. B, n. 3.2).

La proposta di Dichiarazione intende salvaguardare l'intera porzione di territorio compresa nei confini indicati, dei quali l'area oggetto delle osservazioni costituisce una porzione ridotta, benché centrale e rilevante; in particolare, viene ribadita la vocazione agricola dell'area che conserva i caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale, confermata storicamente dal rapporto con i casali necessari alla conduzione del fondo, e il dispositivo di tutela è volto alla salvaguardia della continuità di tale paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo (art. 24 delle norme del P.T.P.R.).

Per quanto riguarda l'area in esame, qualunque progetto o programma inerenti la “riqualificazione e recupero urbanistico finalizzato ad un miglioramento del paesaggio” può essere approvato e portato a termine entro i parametri indicati dal P.T.P.R. per la disciplina d'uso del relativo Paesaggio, come integrati dalla Dichiarazione adottanda.

j) Come già rilevato, la modifica delle classificazioni dei Paesaggi per l'area oggetto delle osservazioni si limita al lotto immediatamente circostante i Casali Negroni, per i quali le osservazioni riconoscono il valore storico e paesaggistico (e in relazione ai quali non sono comunque previsti interventi di trasformazione edilizia a quanto risulta agli atti di questo Ufficio), e per un limitato settore verso nord-est. In entrambi i casi, il Paesaggio è stato modificato da “Agrario di continuità” ad “Agrario di rilevante valore” in coerenza e aderenza con la maggior parte dell'area in esame, cui era già stata attribuita in precedenza la classificazione più elevata nella tavola A del P.T.P.R.

Per questo motivo si ritiene che la proposta di vincolo sia del tutto coerente “con le indicazioni di tutela della Pianificazione Paesistica vigente” e “con le previsioni del P.T.P.R.”, in contrasto con quanto riportato nelle osservazioni nn. 24-25.

Per quanto sopra riportato e controdedotto, alla luce dell'attività istruttoria di questo Ufficio, le proposte delle osservazioni vengono **respinte in toto**.

## **N. 12**

### **PIERSANTI, SPINA, GIGLIO, TRIGNETTI, QUINTI, PASQUALINI**

*Memorie pervenute il 13/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 737 del 13/01/2020. Marino, fg. 39, part. 306,307.*

*I sigg. Piersanti Ornella, Spina Giovanni, Spina Matilde, Giglio Vitaliano, Spina Santa, Trignetti Antonio, Quinti Antonello, Quinti Bruno, Quinti Luciano, Quinti Giancarlo, Pasqualini Luigini, proprietari di terreni afferenti alle part. 306 e 307 del foglio 39 del Comune di Marino, osservano che:*

- *le particelle in oggetto sono in zona edificabile di PRG, in cui è prevista la realizzazione di servizi pubblici;*
- *la redazione del PTPR accoglie, con scheda 058057\_P03g, la proposta urbanistica del Comune di Marino;*

- *Le particelle in oggetto sono intercluse tra aree già urbanizzate;*

*Pertanto, gli osservanti chiedono che durante l'istituzione del vincolo si tenga conto della destinazione urbanistica vigente.*

**Risposta del MIBACT:**

Considerato che i lotti in oggetto sono interclusi su tre lati e sul quarto è presente la strada che costituisce un margine alle aree edificate e, considerato che sia ad ovest ma soprattutto ad est dei lotti in esame il territorio ha una classificazione più bassa rappresentata dal Paesaggio degli Insediamenti Urbani e dal Paesaggio Agrario di Continuità, considerato inoltre l'accoglimento dell'osservazione al PTP 058057\_P03g, si ritiene di poter declassare l'area dall'attuale "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" al "Paesaggio Agrario di Continuità". Di conseguenza e per coerenza con la valutazione dell'area nel suo insieme lo stesso declassamento viene applicato anche alle particelle adiacenti a est n. 388, 444 e 310 **(accolta)**.

**N. 13**

**CRISTINA s.r.l. - LA MOLE DUE s.r.l.**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 804 del 14/01/2020. Marino, fg. 14, part. 1184,1055,1182,1150,1143,1141,1165,1279,1140,1162,1281,200,1024,1026,754,752,1002,999,750,1282,1280,1183,1186,1185,1188,1192,1198,1201,1204,1207,1187,1194,1210,1189,1193,1196,1199,1202,1205,1208,1258,1212,1217,1268,1270,1267,1214,1142,1215,1219,1220,1269,1272,1209,1191,1211.*

*Le Società Cristina e La Mole Due, proprietarie dei terreni in oggetto, Sig.ra Silvia D'Amico, in qualità di Legale Rappresentante della Società DASAR S.r.l., osserva in opposizione alla proposta i seguenti punti:*

*Le Società sono proprietarie di terreni edificabili sulla base degli strumenti urbanistici e della normativa paesaggistica; nel 2012 è stato approvato un PRINT a seguito del Protocollo d'intesa fra Regione Lazio e Comune di Marino - 2011) in base al quale è stata iniziata e quasi totalmente ultimata l'edificazione della zona, sia per la parte pubblica che privata.*

*In particolare il P.I.I. "La casa nel Parco" – approvato con D.G.R.L. n. 614/2012 - è stato parzialmente realizzato solo per le opere di urbanizzazione*

*Pertanto le società chiedono di:*

- *In via principale: Escludere dalla perimetrazione della Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico il terreno di proprietà*
- *In via subordinata: modificare la classificazione di paesaggio contenuta nella proposta confermando per le aree in esame l'inclusione in "Paesaggio Agrario di Continuità"*
- *In via ulteriormente subordinata: consentire il completamento del P.I.I. "La casa nel Parco" previa approvazione di SIP.*

**Risposta del MIBACT:**

Considerata la particolare valenza storico-archeologica legata al sito "Mugilla", che rende necessario l'esame della compatibilità paesaggistica degli interventi di sviluppo del territorio, si conferma l'inclusione dell'area all'interno del vincolo paesaggistico. Tuttavia, alla luce delle considerazioni effettuate nella presente osservazione, si riconosce al paesaggio una valenza minore rispetto a quella inserita nella proposta. Pertanto si riattribuisce la classificazione di "Paesaggio Agrario di Continuità".

**(parzialmente accolta).**

**N. 14**

**IMMOBILIARE CAVALESE 2003 s.r.l. - CRISTINA s.r.l. - LA MOLE DUE s.r.l.**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 803 del 14/01/2020. Marino, fg. 38, part. 76,80,81,83,84,88,92,96,98,99,104,105,108,113,118,124,127,132,133,136,138,139,140.*

*La Immobiliare Cavalese 2003 s.r.l., la Soc. Cristina s.r.l. e La Mole Due s.r.l. osservano che:*

- le aree in oggetto sono già tutelate dagli strumenti pianificatori regionali e comunali, e pertanto risulterebbero sottoposte a vincolo particolarmente restrittivo “senza che siano evidenziate le ulteriori esigenze di tutela e valorizzazione che il Ministero ha voluto perseguire”;
- le aree interessate dal “Print Mazzamagna” sono state oggetto di esame e verifica puntuale già in precedenza, che hanno portato alla sottoscrizione di un protocollo di intesa tra la Regione Lazio e il Comune di Marino nel 2011, dalla quale è derivata l’approvazione del P.I.I. “Mazzamagna” che presenta, quindi, da PRG, una destinazione edificabile;
- la proposta della Soprintendenza di classificazione, nello specifico delle aree di Mazzamagna, come “paesaggio agrario di grande valore” andrebbe in contrasto con le caratteristiche dell’area, andando a ledere “l’aspettativa giuridicamente maturata in capo alle Società proprietarie in ordine alla trasformazione urbanistica delle aree”;
- la proposta della Soprintendenza si rivelerebbe quindi “sproporzionata ed immotivata in ragione delle attuali caratteristiche delle aree in esame”;

Pertanto, chiedono:

- 1) In via principale di stralciare le aree in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;
- 2) In via subordinata, di modificare la classificazione di paesaggio, rendendola compatibile con la destinazione edificabile e l’avvenuta trasformazione;
- 3) In via ulteriormente subordinata, di consentire il completamento del P.I.I. “Mazzamagna”.

### **Risposta del MIBACT:**

La presente proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico è stata redatta sulla base di un istruttoria approfondita e motivata nella relazione allegata all’avvio del procedimento e in tutti gli elaborati grafici e fotografici che riconoscono all’intero ambito perimetrato una valenza paesaggistica, storico-agricola, e archeologica meritevole di tutela. L’area in esame ha una particolare valenza dettata dalla presenza del fosso Montelungo ed è limitrofo al vincolo paesaggistico apposto dal Comune di Roma sulla porzione di agro romano di competenza.

Il tema della strumentazione paesaggistica ed urbanistica è stato sviscerato nella risposta al parere della Regione Lazio in cui è stato chiarito che la proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico riguarda il riconoscimento delle valenze paesaggistiche del territorio in base all’istruttoria tecnica condotta da questo Ufficio e non entra nel merito della pianificazione urbanistica, per la quale vengono riconosciute le competenze della Regione e dei Comuni.

Secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, la gerarchia della pianificazione territoriale subordina i piani locali al PTPR, il quale a sua volta determina specifiche prescrizioni d’uso, fatto salvo il dettato delle Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico (artt. 143 e 145), che pertanto sono sovraordinate e prevalgono sul PTPR, nel caso di discordanze. Si rammenta inoltre che il PTPR è uno strumento di natura dinamica soggetto a modifiche laddove intervengano nuove Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico.

Nel caso specifico, inoltre, è lo stesso PTPR a sottolineare la valenza paesaggistica dell’area non accogliendo la proposta di declassamento 058057\_P03e presentata al PTP da parte del Comune di Marino.

Va aggiunto, inoltre che questo Ufficio ha espresso due pareri di assoggettabilità a VAS, uno archeologico (nota n. 944 del 27/04/2015) e l’altro paesaggistico (nota n. 4503 del 28/04/2015) sul piano di zona “Valle Mazzamagna”, ambito in stretta continuità con l’area oggetto della presente osservazione, in cui, oltre a dichiarare la necessaria assoggettabilità a VAS, si sollevavano forti perplessità sull’intero piano, e sulle molteplici ricadute che avrebbero leso sia la salvaguardia o meglio la conservazione fisica dei corpi fluviali intesi come beni paesaggistici, sia il mantenimento della vocazione agricola storica del fondo.

La proposta della Soprintendenza, oltre ad aver mantenuto, per l’area in questione, la medesima classificazione di Paesaggio del PTPR adottato non è affatto sproporzionata se la si vede nel suo complesso riconosciuto come un *unicum* di valenze culturali da tutelare, non a caso interclusa fra svariati ambiti già oggetto di diversi provvedimenti di tutela paesaggistica.

In merito alle aspettative edificatorie, le conseguenze sfavorevoli, nei confronti dei titolari di diritti edificatori a seguito del recepimento della dichiarazione di notevole interesse pubblico non costituiscono circostanze ostative all’esercizio del potere di competenza della Soprintendenza, non potendo precludersi alla stessa la possibilità di attivarsi per salvaguardare i beni sottoposti alla sua tutela.

Anche la giurisprudenza ha affermato che l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica (**respinta**).

#### **N. 15**

##### **AGRICOLA FORESTALE SANTA FUMIA s.r.l.**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 812 del 14/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 86,88,89,90,91,92,152,153,154,155,166.*

*La Agricola Forestale Santa Fumia s.r.l., osserva in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico che:*

- *L'area in oggetto risulta attualmente incolta, stante la non economicità di colture intensivi e il suo inserimento in un contesto più ampio di terreni non coltivati e/o edificati;*
- *L'area in oggetto è stata già interessata nella fase di adozione del PTPR da varie osservazioni. La proposta della Soprintendenza di un vincolo di tutela, da cui deriva la prescrittività delle norme del PTPR, andrebbe a penalizzare lo sviluppo economico del Comune di Castel Gandolfo.*
- *La proposta della Soprintendenza è stata redatta sulla base della cartografia del PTPR adottato nel 2008, che presenterebbe uno stato dei luoghi profondamente diverso da quello attuale;*

*Al riguardo si ribadisce più volte come, in difformità di quanto descritto nella relazione allegata nella proposta della Soprintendenza, il paesaggio in cui ricade l'area in oggetto non presenterebbe il carattere di "paesaggio agrario di valore",*

*Pertanto, la suddetta Soc. chiede:*

- 1) di escludere i terreni in oggetto dal vincolo proposto;*
- 2) di rimodulare il vincolo proposto per le aree classificate come "paesaggio agrario di valore" riconducendole a "paesaggio agrario di continuità"*

#### **Risposta del MIBACT:**

La presente proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico è stata redatta sulla base di un istruttoria approfondita e motivata nella relazione allegata all'avvio del procedimento e in tutti gli elaborati grafici e fotografici che riconoscono all'intero ambito perimetrato una valenza paesaggistica, storico-agricola, e archeologica meritevole di tutela.

In relazione al tema della peculiarità del paesaggio di questa porzione di Campagna Romana non si concorda assolutamente con quanto dichiarato nella presente osservazione, considerato che si è già ampiamente motivato, il riconoscimento all'intero ambito perimetrato di una valenza paesaggistica nonché storico-agricola meritevole di tutela.

E' fondamentale rammentare che la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ossia l'apposizione di un vincolo paesaggistico, presuppone un giudizio di valore su un ambito territoriale generalmente molto esteso ma omogeneo per determinate caratteristiche paesaggistiche, che possono essere legate alla vegetazione, alle visuali panoramiche, alla presenza di punti di belvedere, al tipo di colture presenti, agli elementi architettonici e archeologici ivi situati, a prescindere da sparsi ed isolati fenomeni di compromissione che un territorio come quello dei Castelli difficilmente può esserne privo in senso assoluto; ad ogni modo, nel caso specifico delle particelle in esame, non si rileva alcun tipo di edificazione (come confermato dalle stesse osservazioni) ed il territorio si presenta fondamentalmente integro. Tale giudizio è materia di valutazione di questo Ufficio, eseguita da organi tecnici, ed è ampiamente supportata dalla copiosa ed approfondita documentazione allegata alla proposta di vincolo che dimostra come l'intera area perimetrata, che include il piccolo appezzamento personale della proprietà, costituisce un'importante porzione della Campagna Romana da tutelare. Pertanto, che si affermi, che nell'area di sua proprietà non è presente alcun paesaggio tipico della Campagna Romana e/o paesaggio agrario di valore non è una motivazione rilevante, poiché il singolo lotto va considerato nell'ambito in cui è inserito, riconosciuto nel suo insieme come *unicum* di valenze culturali da tutelare. Non è il singolo sito o rinvenimento archeologico l'oggetto di questo provvedimento di tutela, ma l'intero ambito paesaggistico, storico-agricolo e archeologico che si vuole salvaguardare, ed il lotto in esame ricade all'interno di tale ambito, pertanto non può essere stralciato. Si rimanda al concetto di "bellezze di insieme" come richiamato nelle premesse.

In merito alla cartografia utilizzata per la redazione della proposta si evidenzia che le basi utilizzate sono varie, dalle ortofoto satellitari aggiornate alle carte tecniche regionali e soprattutto ai sopralluoghi che hanno permesso di completare coerentemente l'istruttoria.

Peraltro, va sottolineato che, nella fattispecie dell'area oggetto delle osservazioni, la classificazione del paesaggio non è stata variata e la proposta di Dichiarazione conferma l'attribuzione a "Paesaggio agrario di valore" già espressa dal P.T.P.R. Eventuali futuri progetti o programmi edilizi o di riqualificazione saranno valutati in base alla compatibilità con la disciplina d'uso del relativo paesaggio, come integrata dalla Dichiarazione adottanda.

Sull'approvazione del PTPR e sul recepimento dell'osservazione al PTP si veda la risposta al punto 1a) del parere della Regione relativamente all'osservazione *Castel Gandolfo - 058022\_P01*. Si rammenta che tale l'osservazione *058022\_P01* al PTP per lo specifico ambito di cui si trattasi è stata oltretutto respinta. Sull'approvazione del PRG si veda la risposta all'Osservazione n. 1 del Comune di Castel Gandolfo punto 1a) **(respinta)**.

#### **N. 16**

##### **DI MARCO**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 814 del 14/01/2020. Marino, fg. 14, part. 914,84.*

*I proprietari mettono in rilievo che:*

- *il terreno in oggetto è edificabile (zona B) intercluso fra fabbricati residenziali e una scuola pubblica;*
- *il PTPR classifica l'area come "Paesaggio Agrario di Continuità" e la reale situazione dei luoghi non giustifica la nuova classificazione "Paesaggio agrario di rilevante valore"; il terreno è incolto e privo di alberature.*

##### **Risposta del MIBACT:**

Considerata la particolare valenza storico-archeologica legata al sito "Mugilla", che rende necessario l'esame della compatibilità paesaggistica degli interventi di sviluppo del territorio, si conferma l'inclusione dell'area all'interno del vincolo paesaggistico. Tuttavia, alla luce delle considerazioni effettuate nella presente osservazione, si riconosce al paesaggio una valenza minore rispetto a quella inserita nella proposta. Pertanto si riattribuisce la classificazione di "Paesaggio Agrario di Continuità" **(parzialmente accolta)**

#### **N. 17**

##### **CECCON**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 844 del 14/01/2020. Marino, fg. 28, part. 97,99,28,7.*

*Le sigg.re Maria Antonietta Ceccon, Gabriella Ceccon e Rita Ceccon, proprietarie di alcuni terreni siti nel territorio del Comune di Marino, in località Poggio delle Mole in via G. Prati, presentano le seguenti osservazioni:*

- *i terreni in oggetto ricadono in un'area che ha conosciuto un forte frazionamento, risultando composto da numerose proprietà, e pertanto non sarebbe inquadrabile nel concetto di "area vasta" oggetto di tutela della dichiarazione di notevole interesse;*
- *l'area in oggetto ricade all'interno del Consorzio di urbanizzazione "Colle Granato", finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione in ragione delle previsioni dell'Amministrazione Comunale, favorevoli al diritto di edificazione in favore dei proprietari;*
- *i terreni in oggetto ricadono in un'area parzialmente interessata da infrastrutture, per la presenza di strade asfaltate e servizi, e all'interno di un'area più vasta ritenuta altamente urbanizzata con diversi lotti già edificati;*
- *secondo il PRG i terreni in oggetto ricadono in Zona Agricola, la cui normativa prevede la realizzazione di nuove costruzioni per uso agricolo;*

- all'interno dei terreni in oggetto sono presenti solamente vegetazioni o piantumazione a carattere ornamentale, ritenute di "poco interesse paesaggistico e conservativo";

Pertanto, i suddetti proprietari chiedono:

- 1) in via principale, l'esclusione dei lotti di terreno in oggetto dalla perimetrazione dell'area tutelata,
- 2) in subordine, il declassamento dei terreni in oggetto dalla classificazione di "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" a "Paesaggio Agrario di Continuità".

#### **Risposta del MIBACT:**

La presente osservazione è relativa ad un ambito parzialmente edificato corrispondente ad un piccolo nucleo spontaneo che costituisce un'isola interna alla campagna romana invece ancora totalmente integra. Si recepisce pertanto l'osservazione relativa alla compromissione del valore paesaggistico agrario di Colle Granato, nonostante le singole particelle in esame siano ad oggi totalmente integre.

D'altra parte, non potendo stralciare i lotti in esame dalla perimetrazione del vincolo in quanto localizzati in una posizione centrale dell'intero ambito interessato dalla proposta e comunque in un contesto meritevole di tutela (si rimanda sul punto al concetto di "bellezze di insieme" come richiamato nelle premesse) si ritiene di poter ripristinare la classificazione dell'area a "Paesaggio Agrario di Continuità", così come era definita nella tavola A del P.T.P.R., sottolineando l'indispensabile funzione di continuità con il paesaggio agrario che questi tessuti hanno e quindi un attento controllo dello sviluppo futuro che può essere garantito solo tramite un'azione di tutela. **(accolta).**

#### **N. 18**

##### **MAZZEO-CARBONE**

Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 847 del 14/01/2020. Marino, fg. 28, part. 95,98.

Le sigg.re Mazzeo Monica, Carbone Luisa e il sig. Mazzeo Massimo, comproprietari di alcuni terreni siti nel Comune di Marino, in località Santa Maria della Mole in via G. Prati, presentano in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- i terreni in oggetto ricadono in un'area che ha conosciuto un forte frazionamento, risultando composto da numerose proprietà, e pertanto non sarebbe inquadrabile nel concetto di "area vasta" oggetto di tutela della dichiarazione di notevole interesse;
- l'area in oggetto ricade all'interno del Consorzio di urbanizzazione "Colle Granato", finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione in ragione delle previsioni dell'Amministrazione Comunale, favorevoli al diritto di edificazione in favore dei proprietari;
- i terreni in oggetto ricadono in un'area parzialmente interessata da infrastrutture, per la presenza di strade asfaltate e servizi, e all'interno di un'area più vasta ritenuta altamente urbanizzata con diversi lotti già edificati;
- secondo il PRG in vigore parte dei terreni ricade in una zona che prevede la realizzazione di complessi edilizi per abitazioni di residenza temporanea o per uso turistico;
- si sottolinea che la dichiarazione di notevole interesse sarebbe "del tutto pretestuosa o comunque riferita ad uno stato dei luoghi assolutamente inesistente" sui lotti in oggetto, in quanto non si ravviserebbero le caratteristiche storiche, archeologiche, paesaggistiche e ambientali per consentire la suddetta dichiarazione;

Pertanto, i suddetti proprietari chiedono:

- 1) in via principale, l'esclusione dei lotti di terreno in oggetto dalla perimetrazione dell'area tutelata, escludendo ogni genere di dichiarazione di notevole interesse, ovvero, ogni genere di apposizione di vincoli e/o diversa destinazione, rispetto a quanto previsto dal PRG in vigore e dal PTPR;
- 2) in subordine, il declassamento dei terreni in oggetto dalla classificazione di "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" a "Paesaggio Agrario di Continuità".

#### **Risposta del MIBACT:**

La presente osservazione è relativa ad un ambito parzialmente edificato corrispondente ad un piccolo nucleo spontaneo che costituisce un'isola interna alla campagna romana invece ancora totalmente integra. Si recepisce pertanto l'osservazione relativa alla compromissione del valore paesaggistico agrario di Colle Granato, nonostante le singole particelle in esame siano ad oggi totalmente integre.

D'altra parte, non potendo stralciare i lotti in esame dalla perimetrazione del vincolo in quanto localizzati in una posizione centrale dell'intero ambito interessato dalla proposta e comunque in un contesto meritevole di tutela (si rimanda al concetto di "bellezze di insieme" come richiamato nelle premesse), si ritiene di poter ripristinare la classificazione dell'area a "Paesaggio Agrario di Continuità", così come era definita nella tavola A del P.T.P.R., sottolineando l'indispensabile funzione di continuità con il paesaggio agrario che questi tessuti hanno e quindi un attento controllo dello sviluppo futuro che può essere garantito solo tramite un'azione di tutela. **(accolta)**.

#### **N. 19**

##### **BUGATELLA-GUGGINO**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 846 del 14/01/2020. Marino, fg. 28, part. 79*

*Le sigg.re Bugattella Simona, Bugattella Silvia, Bugattella Antonella e il sig. Bugattella Andrea, comproprietari di un terreno sito nel Comune di Marino, in località Santa Maria della Mole in via G. Prati, presentano in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il terreno in oggetto ricade in un'area che ha conosciuto un forte frazionamento, risultando composto da numerose proprietà, e pertanto non sarebbe inquadrabile nel concetto di "area vasta" oggetto di tutela della dichiarazione di notevole interesse;*
- *l'area in oggetto ricade all'interno del Consorzio di urbanizzazione "Colle Granato", finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione in ragione delle previsioni dell'Amministrazione Comunale, favorevoli al diritto di edificazione in favore dei proprietari;*
- *il terreno in oggetto ricade in un'area parzialmente interessata da infrastrutture, per la presenza di strade asfaltate e servizi, e all'interno di un'area più vasta ritenuta altamente urbanizzata con diversi lotti già edificati;*
- *secondo il PRG in vigore il terreno ricade in una zona che prevede la realizzazione di complessi edilizi per abitazioni di residenza temporanea o per uso turistico;*
- *si sottolinea che la dichiarazione di notevole interesse sarebbe "del tutto pretestuosa o comunque riferita ad uno stato dei luoghi assolutamente inesistente" sul lotto in oggetto, in quanto non si ravviserebbero le caratteristiche storiche, archeologiche, paesaggistiche e ambientali per consentire la suddetta dichiarazione;*

*Pertanto, i suddetti proprietari chiedono:*

- 1) in via principale, l'esclusione del lotto di terreno in oggetto dalla perimetrazione dell'area tutelata, escludendo ogni genere di dichiarazione di notevole interesse, ovvero, ogni genere di apposizione di vincoli e/o diversa destinazione, rispetto a quanto previsto dal PRG in vigore e dal PTPR;*
- 2) in subordine, il declassamento del terreno in oggetto dalla classificazione di "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" a "Paesaggio Agrario di Continuità".*

#### **Risposta del MIBACT:**

La presente osservazione è relativa ad un ambito parzialmente edificato corrispondente ad un piccolo nucleo spontaneo che costituisce un'isola interna alla campagna romana invece ancora totalmente integra. Si recepisce pertanto l'osservazione relativa alla compromissione del valore paesaggistico agrario di Colle Granato, nonostante le singole particelle in esame siano ad oggi totalmente integre.

D'altra parte, non potendo stralciare i lotti in esame dalla perimetrazione del vincolo in quanto localizzati in una posizione centrale dell'intero ambito interessato dalla proposta e comunque in un contesto meritevole di tutela (si rimanda, sul punto, al concetto di "bellezze di insieme" come richiamato nelle premesse) si ritiene di poter ripristinare la classificazione dell'area a "Paesaggio Agrario di Continuità", così come era definita nella tavola A del P.T.P.R., sottolineando l'indispensabile funzione di continuità con il paesaggio agrario che questi tessuti hanno e quindi un attento controllo dello sviluppo futuro che può essere garantito solo tramite un'azione di tutela **(accolta)**.

#### **N. 20**

##### **TOR PAGNOTTA IMMOBILIARE s.r.l.**

Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 834 del 14/01/2020. Marino, fg. 26, part. 1529,1530.

La Soc. Tor Pagnotta Immobiliare s.r.l., proprietaria di un terreno sito nel Comune di Marino in località Santa Maria delle Mole, presenta in opposizione alla dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- i terreni in oggetto sono stati già oggetto di valutazione paesaggistica, nel P.T.P. n. 9 Castelli Romani e nel PTPR adottato, dai quali non sono scaturiti vincoli di tutela comportanti l'inedificabilità;
- nel PRG del Comune di Marino le aree in oggetto sono classificate come edificabili, e sulla base di questa destinazione è stato presentato il P.U.A. unitario loc. Scopette, in attesa di approvazione;
- la proposta della Soprintendenza andrebbe a modificare la classificazione di paesaggio attribuita all'area con un "immotivato aggravio di tutela che priva la stessa della propria vocazione edificabile".

Pertanto, la suddetta Società chiede:

- 1) in via principale, di stralciare le aree in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;
- 2) in via subordinata, di modificare la classificazione di tutela della proposta, confermando la qualificazione come "Paesaggio agrario di continuità".

#### **Risposta del MIBACT:**

Occorre ribadire il senso della Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico e il suo rapporto con il PTPR (vedi già la risposta alle osservazioni nn. 4-5).

Nella gerarchia della pianificazione territoriale i piani locali sono subordinati al PTPR, il quale a sua volta determina specifiche prescrizioni d'uso, fatto salvo il dettato delle Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico (artt. 143 e 145), che pertanto sono sovraordinate e prevalgono sul PTPR, nel caso di discordanze.

Si richiama, inoltre, quanto già affermato dalla giurisprudenza, ossia che l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica.

La Dichiarazione d'interesse è frutto di un'istruttoria condotta dall'Amministrazione competente per la tutela che mette in rilievo la speciale valenza storico-paesaggistica di porzioni di territorio caratterizzate dall'integrazione di strutture insediative di epoca antica, medievale e moderna con il territorio circostante avente vocazione agricola, attribuendo un giudizio di valore su un ambito territoriale generalmente molto esteso, di cui i singoli lotti delle singole proprietà vanno esaminati nell'intera perimetrazione del vincolo, riconosciuto nel suo insieme come *unicuum* di valenze culturali. Si rimanda, sul punto, al concetto di "bellezze di insieme" come richiamato nelle premesse.

Da tale riconoscimento di valore discende che il PTPR può essere soggetto a modifiche ogni qual volta una nuova Dichiarazione di Interesse intervenga con un giudizio diverso o più severo, e pertanto è da considerarsi uno strumento dinamico.

In riferimento poi alla prima parte dell'osservazione occorre evidenziare che la richiesta di osservazione al PTP avanzata dal comune di Marino sul declassamento dell'area in esame, nello specifico la n. 058057\_P05, non è stata accolta.

L'area in esame, infatti, è totalmente ineditata, e, situata ai margini della grande urbanizzazione di Santa Maria delle Mole, si apre completamente sulla campagna che si intende preservare. L'edificio esistente e adiacente costituisce già di per sé lo spartiacque tra città e campagna e pertanto è rilevante contenere il consumo di suolo in questa direzione (**respinta**).

#### **N. 21**

##### **ROMANA COSTRUZIONI 2004 s.r.l.**

Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 837 del 14/01/2020. Marino, fg. 26, part. 689,1354,1539.

*La Soc. Romana Costruzioni 2004 s.r.l., proprietaria di terreni siti nel Comune di Marino in località Santa Maria delle Mole, presenta in opposizione alla dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *i terreni in oggetto sono stati già oggetto di valutazione paesaggistica, nel P.T.P. n. 9 Castelli Romani e nel PTPT adottato, dai quali non sono scaturiti vincoli di tutela comportanti l'inedificabilità;*
- *nel PRG del Comune di Marino le aree in oggetto sono classificate come edificabili, costituenti fascia di completamento all'edificato già esistente in località Santa Maria delle Mole;*

*Pertanto, la suddetta Società chiede:*

- 1) in via principale, di stralciare le aree in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- 2) in via subordinata, di modificare la classificazione di tutela della proposta, confermando la qualificazione come "Paesaggio agrario di continuità".*

#### **Risposta del MIBACT:**

In risposta alla presente osservazione si richiama in parte quella data all'osservazione n. 20 e si evidenzia in aggiunta che le particelle in esame sono localizzate all'interno dell'area ineditata e in corrispondenza del fosso, pertanto non possono essere né stralciate dalla perimetrazione della proposta né tantomeno declassate (**respinta**).

#### **N. 22**

##### **GNOSIS COOPERATIVA SOCIALE O.N.L.U.S.**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 851 del 14/01/2020. Marino, fg. 46, part. 18, 819.*

*La Gnosis Cooperativa Sociale ONLUS, proprietaria di un terreno sito nel Comune di Marino in via Boville 1, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il procedimento proposto dalla Soprintendenza è volto ad ampliare il vincolo paesaggistico già presente sul territorio e che aveva ritenuto non necessario includere il territorio oggetto della nuova proposta, ritenuto come non presentante le caratteristiche presupposto della dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- *la zona limitrofa all'area in oggetto risulta già compromessa nel suo aspetto originario e naturalistico, per la presenza di svariati edifici realizzati a partire dagli anni '60;*
- *si ritiene "del tutto sproporzionata ... la scelta di dichiarare la zona di notevole interesse pubblico", in quanto essa comporterebbe una "illegittima compressione del diritto di proprietà e dello ius aedificandi";*
- *lo stato dei luoghi non corrisponderebbe alla classificazione di "Paesaggio Agrario di Particolare Valore" indicata nella proposta;*
- *l'area è stata già oggetto di interventi di urbanizzazione, e sulla stessa sono stati lasciati titoli autorizzativi in conformità al PTPR vigente.*

*Pertanto, la suddetta Cooperativa chiede:*

- 1) in via principale, la riduzione del vincolo oggetto di proposta, con conseguente esclusione dal suddetto perimetro dell'area in oggetto;*
- 2) comunque, di adottare misure che escludano qualsivoglia limitazione delle potenzialità edificatorie del fondo quali attualmente configurate;*
- 3) in subordine, che l'area in oggetto sia qualificata come "Paesaggio Naturale di Continuità".*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per quanto riguarda il merito e le competenze della proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico, nonché il suo rapporto con il PTPR e con i piani locali, si rimanda a quanto già notato nella risposta alle osservazioni nn. 4-5.

Il fatto che i lotti in esame confinino con aree edificate e compromesse non è motivazione sufficiente per affermare che tale porzione di territorio non abbia valenze paesaggistiche.

La Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico si basa su un giudizio di valore che interessa un ambito territoriale esteso, omogeneo per determinate caratteristiche paesaggistiche, con riferimento a “valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici”, prescindendo da sparsi ed isolati fenomeni di compromissione di cui un territorio come quello dei Castelli difficilmente può essere privo in senso assoluto. Tale giudizio è materia di valutazione di questo Ufficio, eseguita da organi tecnici nell’ambito di una specifica attività istruttoria, come illustrato dalla documentazione allegata alla proposta di vincolo.

Nel caso specifico, l’area in esame presenta una particolare valenza dettata dalla posizione all’incrocio tra due assi viari di rilevanza storica, quali l’antica via Nettunense e il suo diverticolo oggi ricalcato da via Boville, come graficizzato nell’allegato n. 9, nel quale sono posti in evidenza anche i numerosi siti di interesse archeologico legati a tale viabilità (nn. 36-37-38-39-40). Attualmente la particella in oggetto è in massima parte coperta da uliveti, che la assimilano interamente al Paesaggio agrario che si apre a ovest della via Nettunense e a sud della via Boville, le quali fungono da spartiacque tra la zona compromessa e quella da salvaguardare (si veda anche l’osservazione n. 61). A tale proposito, si ribadisce che il singolo lotto va considerato nell’ambito in cui è inserito, riconosciuto nel suo insieme come *unicum* di valenze culturali da tutelare in quanto compreso in un ambito paesaggistico, storico-agricolo e archeologico che si vuole salvaguardare e del quale il lotto in esame fa parte integrante e non può essere stralciato. Si rimanda sul punto al concetto di “bellezze di insieme” come richiamato nelle premesse.

Per quanto riguarda infine il rapporto tra la proposta di vincolo e il diritto di proprietà e dello *ius aedificandi* i vincoli di carattere “paesistico-ambientale” non sono inquadrabili negli schemi dell’espropriazione e dei vincoli indennizzabili.

L’imposizione dei vincoli su un determinato bene, compreso nelle categorie elencate dall’art 136 d.lgs. 42/04 non determina l’insorgere di un diritto all’indennizzo, poiché l’interesse paesaggistico, appunto in quanto proprio del bene, preesisteva all’emanazione provvedimento. In questo senso depone da tempo la giurisprudenza costituzionale ma anche quella ordinaria. (cifr. Corte Cost. n. 6/1966, 262/97, Tar Campania, n. 163/2011)

Si rimanda altresì a quanto osservato alla lettera b) della replica alle osservazioni nn. 11, 24, 25, 39. **(respinta).**

#### **N. 23**

##### **OLIVIERI**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 897 del 14/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 944.*

*Il Sig. Olivieri Angelo, proprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il terreno in oggetto è stato già interessato nella fase di adozione del PTPR da varie osservazioni, ed è stata presentata istanza di PRINT adottata e in corso di istruttoria;*
- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto “non si rivede un paesaggio agrario di valore, ma solo un paesaggio in stato di abbandono da valorizzare”, per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*
- *la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall’attuale;*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1) *in via principale, di escludere dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico il terreno in oggetto*
- 2) *in subordine, di classificare l’area in oggetto come “Paesaggio Agrario di Continuità”, dando prevalenza alle previsioni di PRG.*

#### **Risposta del MIBACT:**

La presente proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico è stata redatta sulla base di un istruttoria approfondita e motivata nella relazione allegata all’avvio del procedimento e in tutti gli elaborati grafici e fotografici che riconoscono all’intero ambito perimetrato una valenza paesaggistica, storico-agricola, e archeologica meritevole di tutela.

In relazione al tema della peculiarità del paesaggio di questa porzione di Campagna Romana, non si concorda assolutamente con quanto dichiarato nella presente osservazione, considerato che si è già ampiamente motivato il riconoscimento all'intero ambito perimetrato di una valenza paesaggista nonché storico-agricola meritevole di tutela.

E' fondamentale rammentare che la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ossia l'apposizione di un vincolo paesaggistico, presuppone un giudizio di valore su un ambito territoriale generalmente molto esteso ma omogeneo per determinate caratteristiche paesaggistiche, che possono essere legate alla vegetazione, alle visuali panoramiche, alla presenza di punti di belvedere, al tipo di colture presenti, agli elementi architettonici e archeologici ivi situati, a prescindere da sparsi ed isolati fenomeni di compromissione di cui un territorio come quello dei Castelli difficilmente può essere privo in senso assoluto; ad ogni modo, nel caso specifico delle particelle in esame, non si rileva alcun tipo di edificazione (come confermato dalle stesse osservazioni) ed il territorio si presenta fundamentalmente integro. Tale giudizio è materia di valutazione di questo Ufficio, eseguita da organi tecnici, ed è ampiamente supportata dalla copiosa ed approfondita documentazione allegata alla proposta di vincolo che dimostra come l'intera area perimetrata, che include il piccolo appezzamento personale della proprietà, costituisce un'importante porzione della Campagna Romana da tutelare. Pertanto, che si affermi che nell'area di sua proprietà non è presente alcun paesaggio tipico della Campagna Romana e/o paesaggio agrario di valore non è una motivazione rilevante, poiché il singolo lotto va considerato nell'ambito in cui è inserito, riconosciuto nel suo insieme come *unicum* di valenze culturali da tutelare. Non è il singolo sito o rinvenimento archeologico l'oggetto di questo provvedimento di tutela, ma l'intero ambito paesaggistico, storico-agricolo e archeologico che si vuole salvaguardare, ed il lotto in esame ricade all'interno di tale ambito, pertanto non può essere stralciato. Si rimanda sul punto al concetto di "bellezze di insieme" come richiamato nelle premesse.

In merito alla cartografia utilizzata per la redazione della proposta si evidenzia che le basi utilizzate sono varie, dalle ortofoto satellitari aggiornate alle carte tecniche regionali e soprattutto ai sopralluoghi che hanno permesso di completare coerentemente l'istruttoria.

Eventuali futuri progetti o programmi edilizi o di riqualificazione saranno valutati in base alla compatibilità con la disciplina d'uso del relativo paesaggio, come integrata dalla Dichiarazione adottanda.

Sull'approvazione del PTPR e sul recepimento dell'osservazione al PTP si veda la risposta al punto 1a) del parere della Regione relativamente all'osservazione *Castel Gandolfo - 058022\_P01*. Sull'approvazione del PRG si veda la risposta all'Osservazione n. 1 del Comune di Castel Gandolfo punto 1a) **(respinta)**.

#### **N. 24**

##### **ARCADIA 2007 s.r.l.**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 891 del 15/01/2020. Marino, fg. 27, part. 99,100; fg. 28, part. 232.*

*Per la sintesi delle richieste della società cfr l'osservazione n. 11.*

##### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 11 **(respinta)**.

#### **N. 25**

##### **FIMIT s.r.l.**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 858 del 14/01/2020. Marino, fg. 27, part. 99,100; fg. 28, part. 232.*

*Per la sintesi delle richieste della società cfr l'osservazione n. 11.*

##### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 11 **(respinta)**.

#### **N. 26**

##### **IOZZO-DI LEGGE**

Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 855 del 14/01/2020. Marino, fg. 39, part. 96,290,293.

I Sig.ri Iozzo Mario e Di Legge Maria sono proprietari del terreno distinto al catasto come sopra indicato, sito nel Comune di Marino, ubicato in località Mazzamagna.

Viene evidenziato che:

- il lotto è destinato dalla Variante Speciale del PRG vigente in zona BS/2 ed è intercluso tra altri terreni già edificati;
- la volontà di assoggettare la zona in cui sono ubicate le particelle in oggetto al vincolo paesaggistico "è frutto di un macroscopico errore che non tiene conto della reale situazione morfologica e ambientale nonché del reale contesto urbano della località Mazzamagna: trattasi di area compromessa di scarso valore ambientale";

Pertanto propongono di:

- Escludere dalla perimetrazione della Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico le particelle oggetto della presente osservazione.

#### **Risposta del MIBACT:**

Per le aree in esame non è stata cambiata la classificazione di paesaggio; nella fattispecie si tratta di Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Pertanto, gli interventi eventualmente progettati saranno attuabili nel rispetto delle forme e modalità consentite dalle norme del PTPR per il relativo paesaggio (**respinta**).

#### **N. 27**

**CANNONE COSTRUZIONI s.r.l. – VICINI – MARROCCO – GIANNUZZI – CIAMBOTTA – MARTONE – LUNATI – PLANET IMMOBILIARE s.r.l. – LA MAISON IMMOBILIARE s.r.l. – BUILDING COSTRUZIONI s.r.l. – ARCHIMEDIA IMMOBILIARE s.r.l. – VAG COSTRUZIONI s.r.l. – C&C HOUSE PROJECT s.r.l.**

Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 862 del 14/01/2020. Marino, fg. 39, part. 570,569,571,572,576,(573-434),(568-583),574,575,579,582,89,84,563,565,564,567,566,562,623,624.

Gli osservanti, in qualità di proprietari di lotti edificabili ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Poggio delle Magnolie" approvato dalla G.C. del Comune di Marino (RM) con delibera n.58 del 27/07/2015, viste le seguenti considerazioni:

- il Consorzio "Il Poggio" è intestatario di Permesso di Costruire n.10 del 28/03/2019 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per le quali è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori prot. n.31133 del 10/06/2019 e si dichiara che lo Stato Avanzamento Lavori è giunto al 65% dell'intera opera.
- le suddette opere di urbanizzazione comprendono la rete fognaria di collegamento all'impianto di sollevamento ACEA delle fognature comunali di via Giovanni XXIII e della rete di smaltimento della limitrofa località Mazzamagna, che consentirebbe il risanamento igienico dell'intera zona, nonché la predisposizione di un cavidotto ENEL per alimentare il suddetto impianto di sollevamento, ad oggi sotto gruppo elettrogeno (causa di inquinamento acustico ed ambientale);
- il territorio in oggetto non presenta caratteristiche tali da essere considerato di notevole interesse pubblico, essendo la zona limitrofa già compromessa nel suo aspetto originario e naturalistico a causa dell'ampia edificazione abusiva e non, realizzata dagli anni '60 in poi;

propongono di:

- Escludere dalla perimetrazione della Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico le particelle oggetto della presente osservazione.
- In alternativa di dequalificare l'area da "paesaggio agrario di rilevante valore" a "paesaggio agrario di continuità"
- in ultima alternativa che rimanga impregiudicato lo strumento attuativo adottato ed approvato per l'area in oggetto.

#### **Risposta del MIBACT:**

Alla luce delle considerazioni effettuate nella presente osservazione, considerato che nell'area, inquadrata fra la ferrovia e una zona già urbanizzata, sono in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione primaria autorizzate con *Permesso di Costruire n.10 del 28/03/2019*, si prende atto che esistono diritti edificatori acquisiti, pertanto si riconosce al paesaggio una valenza minore rispetto a quella attualmente presente. Pertanto si attribuisce all'area la classificazione di "Paesaggio Agrario di Continuità" (**accolta**).

#### **N. 28**

##### **MORETTI**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 839 del 14/01/2020. Marino, fg. 26, part. 74,316,317,457,501.*

*Il Sig. Moretti Enrico, proprietario di terreni siti nel Comune di Marino in località Santa Maria delle Mole, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *i terreni in oggetto sono stati già oggetto di valutazione paesaggistica, nel P.T.P. n. 9 Castelli Romani e nel PTPT adottato, dai quali non sono scaturiti vincoli di tutela comportanti l'inedificabilità;*
- *nel PRG del Comune di Marino alcuni dei terreni in oggetto (part. 316, 317 e 501) sono classificati come edificabili, costituenti fascia di completamento all'edificato già esistente in località Santa Maria delle Mole;*

*Pertanto, la suddetta Società chiede:*

- 1) *in via principale, di stralciare le aree in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- 2) *in via subordinata, di modificare la classificazione di tutela della proposta, confermando la qualificazione come "Paesaggio agrario di continuità".*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 20 (**respinta**).

#### **N. 29**

##### **CONSORZIO COLLE GRANATO**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 961 del 15/01/2020. Marino, fg. 28, part. 194,195,196,197,198,108,221,222,223,215,35,100,92,106,104,107,103,27,202,203,96,91,25,79,80,90,94,95,98,77,66,81,82,84,208,89,88,97,7,28,98,24,67,78,68,71,212,86,87,76,75,74,73,70,204,60,59,58,226,200,199,227,217.*

*Il Consorzio Volontario Urbanistico "Colle Granato", a nome dei proprietari costituenti il consorzio di terreni siti nel Comune di Marino, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *le aree in oggetto sono già state interessate da valutazioni paesaggistiche (PRG del Comune di Marino, PTP n. 9 Castelli Romani, PTPR), dalle quali non sono scaturiti vincoli che prevedano l'inedificabilità delle stesse;*
- *le aree in oggetto sono caratterizzate dalla presenza di un insediamento urbano diffuso, inserito all'interno di una frammentazione fondiaria, con terreni definiti "incolti e improduttivi", alcuni dei quali esposti all'abbandono e al degrado; inoltre si constata la totale mancanza di opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificato esistente;*
- *si ritiene che non siano presenti i caratteri di "Paesaggio Agrario di rilevante Valore" come indicato nella proposta della Soprintendenza, così come non si ritengono presenti le caratteristiche indicate nell'art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004;*
- *si ritiene "sproporzionata e discriminante la scelta di modificare ... la classificazione dei paesaggi ... a agrario di rilevante valore solo per alcune proprietà a discapito di altre, non riscontrando differenze sostanziali tra singoli lotti adiacenti costituenti il Consorzio Colle Granato".*

*Pertanto, il Consorzio chiede:*

- 1) *il declassamento delle aree in oggetto dalla classificazione di "Paesaggio Agrario di rilevante valore" della proposta a "Paesaggio Agrario di Continuità", come già espresso nel PTPR vigente.*

**Risposta del MIBACT:**

La presente osservazione è relativa ad un ambito parzialmente edificato corrispondente ad un piccolo nucleo spontaneo che costituisce un'isola interna alla campagna romana invece ancora totalmente integra. Si recepisce pertanto l'osservazione relativa all'oggettiva compromissione del valore paesaggistico agrario di Colle Granato, nonostante alcune delle particelle in esame siano ad oggi totalmente integre.

D'altra parte, non potendo stralciare i lotti in esame dalla perimetrazione del vincolo in quanto localizzati in una posizione centrale dell'intero ambito interessato dalla proposta e comunque in un contesto meritevole di tutela (si rimanda, sul punto, al concetto di "bellezze di insieme" come richiamato nelle premesse) si ritiene, pertanto, di poter ripristinare la classificazione dell'area a "Paesaggio Agrario di Continuità", così come era definita nella tavola A del P.T.P.R., sottolineando l'indispensabile funzione di continuità con il paesaggio agrario che questi tessuti hanno e quindi un attento controllo dello sviluppo futuro che può essere garantito solo tramite un'azione di tutela. Pertanto, gli interventi eventualmente progettati saranno attuabili nel rispetto delle forme e modalità consentite dalle norme del PTPR per il relativo paesaggio, che rimanda allo strumento urbanistico comunale vigente (**accolta**).

**N. 30**

**COMUNE DI MARINO**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 959 del 15/01/2020. Marino, fg. 26, part. 10,1524,1527, 1528; fg. 14, part. 963,964, fg. 40 (zona Castelluccia, via Nettunense km 3,00).*

*L'Amministrazione Comunale di Marino esprime piena soddisfazione per la pubblicazione della proposta e ricorda come per prima due anni fa si sia mossa per tutelare questo importante settore di Campagna Romana, posto tra il Parco dell'Appia Antica e il Parco dei Castelli Romani.*

*Mette però in rilievo alcune questioni puntuali:*

- 1) *Area sita nel Comune di Marino fg. 26, part. 10, 1524, 1527, 1528 = si rimanda all'osservazione n. 35*
- 2) *Area sita nel Comune di Marino, fg.14, part. 963,964 = si rimanda all'osservazione n. 2*
- 3) *Area sita nel Comune di Marino, a destinazione urbanistica D7, zona Castelluccia via Nettunense km 3,00: : l'area, attorniata da un tessuto edilizio totalmente degradato, è compresa in un PUA approvato nel 2007, che prevedeva, a carico dell'Amministrazione comunale, un impianto sportivo che ad oggi l'Amministrazione non ha alcun interesse a realizzare. All'interno dell'area potrebbero essere ipotizzabile un intervento di riqualificazione ridimensionato rispetto a quello previsto dal PUA. I proprietari sono disposti "al soddisfacimento delle esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale .... di acquisire la piena proprietà di terreni agricoli non sottoposti al regime vincolistico di cui alla attuale Dichiarazione", pertanto chiede:*

**Risposta del MIBACT:**

Punto 1 accolto: si rimanda all'osservazione n. 35

Punto 2 accolto: si rimanda all'osservazione n. 2

Punto 3: la richiesta non è comprensibile; l'intervento eventualmente progettato sarà attuabile nel rispetto delle forme e modalità consentite dal paesaggio agrario di continuità (**accolta**).

**N. 31**

**MUNTEANU**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 963 del 15/01/2020. Marino, fg. 40, part. 371,375,381,382.*

*La Sig.ra Munteanu Mirela Tina, proprietaria di un lotto sito nel Comune di Marino, in località Frattocchie, chiede che il proprio terreno venga riqualificato da "Paesaggio agrario di continuità" a "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". Tale richiesta viene fatta alla luce della considerazione secondo cui il territorio del Comune di Marino a monte della via Nettunense Nuova risulta già compromesso da estesa attività edificatoria abusiva e non presenta caratteristiche tali da essere ricompreso nella proposta di Dichiarazione*

*di Notevole Interesse Pubblico, al contrario della porzione di territorio già sottoposta a tutela dai vincoli preesistenti.*

**Risposta del MIBACT:**

Per le aree in esame non è stata cambiata la classificazione di paesaggio; nella fattispecie si tratta di Paesaggio Agrario di Continuità. Pertanto, gli interventi eventualmente progettati saranno attuabili nel rispetto delle forme e modalità consentite dalle norme del PTPR per il relativo paesaggio, che rimanda allo strumento urbanistico comunale vigente (**respinta**).

**N. 32**

**STAZI – RUSCIO – GIANNETTO - BARTOLOZZI**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 962 del 15/01/2020. Marino, fg. 26, part. 1357, 1330, 1376,500,1583.*

*Gli osservanti, proprietari di lotti individuati dal PRG vigente del Comune di Marino in zona C/4 e ricompresi nei Piani di Lottizzazione Convenzionata approvati dall'Amministrazione Comunale con Delibere di Consiglio n.68 del 27/11/2008 e n.47 del 06/08/2010, ritengono che i propri terreni risultino già adeguatamente tutelati dagli strumenti di pianificazione regionale e comunale: viste la loro ubicazione e le loro estensioni ridotte non permetterebbero l'avvio di attività agricole e l'attuazione del vincolo condannerebbe tali terreni a rimanere "incolti e deturpanti lo stato dei luoghi".*

*Pertanto richiedono di modificare la classificazione dell'area da "Paesaggio Agrario di rilevante valore", come previsto dalla Proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico, a Paesaggio Agrario di Continuità, come già previsto dal PTPR adottato.*

**Risposta del MIBACT:**

Occorre nuovamente ribadire il senso della Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico e il suo rapporto con il PTPR.

Nella gerarchia della pianificazione territoriale i piani locali sono subordinati al PTPR, il quale a sua volta determina specifiche prescrizioni d'uso, fatto salvo il dettato delle Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico (artt. 143 e 145), che pertanto sono sovraordinate e prevalgono sul PTPR, nel caso di discordanze. In merito alla asserita completezza della tutela degli strumenti di pianificazione regionale e comunale, si rammenta che l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica, come confermato dalla giurisprudenza.

Questo perché tale Dichiarazione è frutto di un'istruttoria condotta dall'Amministrazione competente per la tutela che mette in rilievo la speciale valenza storico-paesaggistica di porzioni di territorio caratterizzate dall'integrazione di strutture insediative di epoca antica, medievale e moderna con il territorio circostante avente vocazione agricola, attribuendo un giudizio di valore su un ambito territoriale generalmente molto esteso, di cui i singoli lotti delle singole proprietà vanno esaminati nell'intera perimetrazione del vincolo, riconosciuto nel suo insieme come *unicum* di valenze culturali.

Da tale riconoscimento di valore discende che il PTPR può essere soggetto a modifiche ogni qualvolta una nuova Dichiarazione di Interesse intervenga con un giudizio più approfondito, e pertanto è da considerarsi uno strumento dinamico.

Si evidenzia poi che l'osservazione al PTP avanzata dal comune di Marino sul declassamento dell'area in esame, nello specifico la n. 058057\_P05, non è stata accolta, in virtù della sensibilità paesaggistica che l'area riveste.

L'area in esame, inoltre, così come quella oggetto dell'osservazione 21 è localizzata all'interno dell'area inedificata e situata in corrispondenza del fosso, pertanto ancora più meritevole di essere salvaguardata e conservata sia per la presenza di beni paesaggistici sia perché non accorpata né inserita o interclusa in un ambito già edificato. Pertanto, le aree oggetto delle osservazioni non possono essere né stralciate né declassate, ad eccezione delle particelle n. 1376 e 1357, effettivamente contermini al piccolo nucleo edilizio esistente a nord est di Colle Granato, per le quali si accoglie la proposta di mantenimento della classificazione di paesaggio agrario di continuità (**parzialmente accolta**).

### **N. 33**

#### **VEDE FIN 90 s.r.l.**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 956 del 15/01/2020. Marino, fg. 39, part. 428,386.*

*La società è proprietaria di un lotto ubicato nel Comune di Marino in località Mazzamagna, individuato dalla Variante Speciale del PRG vigente in zona BS/2. Tale area risulta interclusa da altri terreni già edificati con fabbricati residenziali: si ritiene dunque che l'ubicazione del terreno e la reale situazione dei luoghi non giustifichino la proposta di vincolo da parte del MiBAC, trattandosi altresì di "area compromessa di scarso valore ambientale". Dunque viene proposto di escludere dalla perimetrazione della proposta di notevole interesse pubblico le particelle in oggetto.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per le aree in esame non è stata cambiata la classificazione di paesaggio; nella fattispecie si tratta di Paesaggio Agrario di Continuità. Pertanto, gli interventi eventualmente progettati saranno attuabili nel rispetto delle forme e modalità consentite dalle norme del PTPR per il relativo paesaggio, che rimanda allo strumento urbanistico comunale vigente (**respinta**).

### **N. 34**

#### **ITALIA NOSTRA – SEZIONE CASTELLI ROMANI E ALTRI**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 949 del 15/01/2020.*

*Vengono presentate le osservazioni redatte dalla Sezione Castelli Romani dell'associazione Italia Nostra, dal Circolo "Il Riccio" Appia Sud di Legambiente, dall'associazione Fare Castelli, dai Comitati di Quartiere di Pavona e di Villa Ferrajoli e dal Movimento Aurora per i Castelli Romani, sottoscritte da centinaia di cittadini residenti soprattutto a Castel Gandolfo e ad Albano Laziale. In particolare, si presentano le seguenti osservazioni:*

- *una dichiarazione motivata di sostegno e apprezzamento alla proposta di vincolo in oggetto, come evidenziato nella relazione allegata alle osservazioni;*
- *una proposta di estensione del vincolo in oggetto alle aree di Palazzo Morgano-Cancelliera (S. Palomba) e ai terreni limitrofi a Monte Savello (Albano), come meglio specificato nella relazione allegata alle osservazioni.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 3 (**parzialmente accolta**).

### **N. 35**

#### **CAMPEADOR COSTRUZIONI s.r.l.**

*Memorie pervenute il 14/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1082 del 16/01/2020. Marino, fg. 26, part. 10,1524,1527,1528.*

*La Soc. Campeador Costruzioni s.r.l., proprietaria di un'area sita nel Comune di Marino in località Scopette, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *si ritengono carenti i presupposti fondanti la proposta di vincolo, in quanto l'area in oggetto costituirebbe la "naturale prosecuzione della zona edificata limitrofa quale vero e proprio lotto di completamento della stessa";*
- *le considerazioni urbanistiche precedenti del PRG e del PTPR non hanno individuato vincoli di inedificabilità;*
- *l'apposizione del vincolo di inedificabilità comporterebbe un mancato contenimento degli interessi pubblici e privati, in quanto l'intervento di completamento dell'aggregato urbano che la Soc. intende attuare sarebbe caratterizzato da un "rilevante interesse pubblico per il Comune di Marino";*

*Pertanto, la suddetta società chiede:*

- 1) in via principale, di stralciare l'area in oggetto dal perimetro della proposta di vincolo, con conseguente mantenimento della classificazione come "Paesaggio Agrario di Continuità";*
- 2) in via subordinata, di arretrare il perimetro della proposta di vincolo sino all'inizio del declivio naturale dell'area in oggetto, con conseguente stralcio della superficie restante e relativo mantenimento per detta parte della classificazione come "Paesaggio Agrario di Continuità".*

**Risposta del MIBACT:**

Alla luce delle considerazioni effettuate nella presente osservazione si prende atto che il lotto in esame è incluso entro un'area effettivamente urbanizzata su tre lati. Si ritiene, comunque, che l'area abbia una particolare valenza paesaggistica in relazione al Paesaggio agrario immediatamente adiacente a Sud. Si rimanda al concetto di "bellezze di insieme" come richiamato nelle premesse. Si riconosce comunque al paesaggio una valenza agraria minore rispetto a quella inserita nella proposta, assimilabile all'area già parzialmente compromessa posta lungo il percorso della ferrovia a nord. Pertanto si restituisce al lotto la classificazione come "Paesaggio Agrario di Continuità". **(accolta).**

**N. 36**

**RAPARELLI**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1083 del 16/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 21,22,231,232,16,17,18,19,20,24,25,26.*

*Il sig. Raparelli Ugo, proprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- la proposta della Soprintendenza risulterebbe "incoerente" rispetto al PTPR e alle previsioni del PRG, formulate per sostenere uno sviluppo economico e agrituristico possibile;*
- si ritengono inesistenti i caratteri di paesaggio agrario di valore presentati nella relazione che accompagna la proposta, e pertanto sarebbero mancanti i presupposti stessi del vincolo;*
- la proposta sarebbe stata redatta sulla base di una cartografia superata, che non prende in considerazione le notevoli mutazioni intercorse.*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1) in via principale, di rivedere il perimetro del vincolo, escludendo l'area del foglio 14;*
- 2) in subordine, di classificare l'area in oggetto come "Paesaggio Agrario di Continuità".*

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 15 **(respinta).**

**N. 37**

**SERRA**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1040 del 16/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14 (Casali Scaramelli-Manetti).*

*Il Sig. Serra Mario, proprietario degli immobili siti nel Comune di Castel Gandolfo denominati Casali Scaramelli-Manetti, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, il cui complesso immobiliare risulta attualmente inutilizzato e in precario stato di manutenzione, che sarà aggravato dalle maggiori limitazioni imposte con la proposta;*
- si ritengono inesistenti i caratteri di paesaggio agrario di valore presentati nella relazione che accompagna la proposta, e pertanto sarebbero mancanti i presupposti stessi del vincolo;*
- la proposta sarebbe stata redatta sulla base di una cartografia superata, che non prende in considerazione le notevoli mutazioni intercorse.*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1) in via principale, di rivedere il perimetro del vincolo, escludendo l'area del foglio 14;*
- 2) in subordine, di classificare l'area in oggetto come "Paesaggio Agrario di Continuità".*

### **Risposta del MIBACT:**

I Casali Scaramelli Manetti sono uno dei tre ambiti, insieme a quelli della Torre della Castellazza e della Torretta di S. Eufemia, che questa Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico ha riconosciuto di maggior valore di testimonianza storica, architettonica e paesaggistica (si veda a riguardo quando osservato al punto 3 della risposta alle osservazioni della Regione Lazio). Sin da età romana si ricorda l'area dei Casali Scaramelli Manetti come tra i principali siti occupati da ville romane (De Rossi segnala un importante sepolcreto risalente al V-VI secolo d. C.). La prima testimonianza della presenza dei Casali si ha nel Catasto Alessandrino del 1660 in cui è presente la Chiesa e un casale. Nel successivo Catasto Gregoriano (1819) è evidente come al primo nucleo si siano aggiunti altri edifici acquistati dai Sala, il cui stemma all'interno è ancora visibile. Con l'acquisto a fine XIX secolo da parte del senatore Scaramella si avvia la formazione dell'attuale borgo agricolo.

L'uso di questo territorio fu sempre costantemente legato all'agricoltura e sono proprio i casali con l'intero borgo la più valida testimonianza di questo tipo di attività.

Il complessivo giudizio di valore che è materia di valutazione di questo Ufficio, è ampiamente supportato dalla copiosa ed approfondita documentazione allegata alla proposta di vincolo e dimostra come l'intera area perimetrata costituisca un'importante porzione della Campagna Romana da tutelare riconosciuta nel suo insieme come *unicum* di valenze culturali.

Il sito in esame, poi, nello specifico, situato su un asse viario di rilevanza storica, quale l'antica via Nettunense, è una delle più significative testimonianze della peculiarità del paesaggio di questa porzione di Campagna Romana, pertanto non può assolutamente essere stralciato.

In merito alla cartografia utilizzata per la redazione della proposta si evidenzia che le basi utilizzate sono varie, dalle ortofoto satellitari aggiornate alle carte tecniche regionali ma soprattutto ai sopralluoghi che hanno permesso di completare coerentemente l'istruttoria (**respinta**).

### **N. 38**

#### **DEL GALLO**

*Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1052 del 16/01/2020. Marino, fg. 38.*

*La proprietà definisce "irragionevole ed illegittima" la proposta di provvedimento in quanto nella zona non vi è più nulla da tutelare. Evidenzia il danno che il vincolo apporterebbe agli agricoltori per l'impedimento di costruzioni di qualsiasi struttura e il danno allo sviluppo e al progresso agricolo ed economico della zona.*

L'ambito oggetto della presente osservazione è situato tra due fossi naturali, è totalmente integro e va ad incunearsi in una porzione di territorio dell'agro romano vincolato paesaggisticamente dalla competente Soprintendenza di Roma non molti anni fa.

In relazione al tema della peculiarità del paesaggio di questa porzione di Campagna Romana non si concorda assolutamente con quanto dichiarato nella presente osservazione ossia che *"la zona non presenta alcun interesse paesaggistico"*, considerato che si è già ampiamente motivato, sia nella relazione allegata all'avvio del procedimento di vincolo sia in altre risposte a precedenti osservazioni, il riconoscimento all'intero ambito perimetrato di una valenza naturalistico-paesaggista nonché storico-agricola meritevole di tutela. Il complessivo giudizio di valore, peraltro, è materia di valutazione di questo Ufficio, eseguito da organi tecnici, e finalizzato a dimostrare come l'intera area perimetrata, che include il significativo, ma pur sempre limitato (rispetto all'intera perimetrazione del vincolo) appezzamento personale della proprietà in esame, costituisce un'importante e ben conservata porzione della Campagna Romana da tutelare.

Riguardo al secondo punto si chiarisce che le norme non inibiscono assolutamente l'attività agricola ma soltanto l'edificazione all'interno dell'area.

La valutazione dell'interesse economico leso della zona riportato dall'osservante non rientra né influisce nelle valutazioni di ordine paesaggistico poste alla base proposta di Dichiarazione e fondate sui "valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici" (art. 138 del Codice), pertanto è da considerarsi ininfluenza ai fini del definitivo provvedimento di vincolo.

Peraltro, va sottolineato che, nella fattispecie dell'area oggetto delle osservazioni, la classificazione del paesaggio non è stata variata e la proposta di Dichiarazione conferma l'attribuzione a "Paesaggio agrario di valore" già espressa dal P.T.P.R. Eventuali futuri progetti o programmi edilizi o di riqualificazione saranno

valutati in base alla compatibilità con la disciplina d'uso del relativo paesaggio, come integrata dalla Dichiarazione adottanda.

Per quanto riguarda le norme tecniche della proposta di Dichiarazione, si rimanda a quanto ai punti nn. 2-3 della risposta alle osservazioni della Regione Lazio. Nella fattispecie, si precisa che, relativamente all'area in esame, l'interesse archeologico riguarda esclusivamente la fascia di rispetto di 30 m attorno al sito n. 22 di cui all'allegato n. 9, come graficizzato nell'allegato 15 al foglio 38 del Catasto di Marino (respinta).

#### **N. 39**

##### **DEA CAPITAL Real Estate sgr**

*Memorie pervenute il 13/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 791 del 14/01/2020. Marino, fg. 27, part.76,77; fg. 28, part.229,230.*

*Per la sintesi delle richieste della società cfr l'osservazione n. 11.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 11 (**respinta**).

#### **N. 40**

##### **MATTARELLI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1363 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 164.*

*Il Sig. Mattarelli Bruno, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto "non si rivede un paesaggio agrario di valore, ma solo un paesaggio in stato di abbandono da valorizzare", per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*
- *la proposta della Soprintendenza inficerebbe le delibere e le determine assunte, anche con il PRG e nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*
- *la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1) *di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni del PRG vigente.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

#### **N. 41**

##### **BELLEZZE**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1365 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 595.*

*Il Sig. Bellezze Carlo, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto "non si rivede un paesaggio agrario di valore, ma solo un paesaggio in stato di abbandono da valorizzare", per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*
- *la proposta della Soprintendenza inficerebbe le delibere e le determine assunte, anche con il PRG e nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*
- *la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1) *di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

**N. 42**

**GUANCIOLI**

Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1370 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 38, 39, 40, 42, 43, 725, 78, 784, 788, 789, 919, 927, 929, 930.

Il Sig. Guancioli Ugo, proprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma solo un paesaggio in stato di abbandono da valorizzare, per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;
- la proposta della Soprintendenza inficerebbe le delibere e le determine assunte, anche con il PRG e nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;
- la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

- 1) in via principale, di escludere i terreni in oggetto dalla proposta della Soprintendenza, lasciando prevalenti le previsioni di PRG;
- 2) in subordine, di rimodulare il perimetro interessato, riclassificando la zona come "Paesaggio Agrario di Continuità".

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 15 (**respinta**).

**N. 43**

**BELLEZZE E CONTE**

Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1376 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 596.

Il Sig. Bellezze Pietro, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto "non si rivede un paesaggio agrario di valore, ma solo un paesaggio in stato di abbandono da valorizzare", per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;
- la proposta della Soprintendenza inficerebbe le delibere e le determine assunte, anche con il PRG e nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;
- la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

- 1) di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti.

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

**N. 44**

**SUOZZI**

Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1386 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 916.

Il Sig. Suozzi Gerardo, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto "non si rivede un paesaggio agrario di valore, ma solo un paesaggio in stato di abbandono da valorizzare", per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;

- la proposta della Soprintendenza inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;
- la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

- 1) di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti, e rimodulare la classificazione di paesaggio da "Agrario di Valore" a "Agrario di Continuità".

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

**N. 45**

**GENANGELI**

Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1398 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 597.

La Sig.ra Genangeli Sandra, comproprietaria di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto "non si rivede un paesaggio agrario di valore, ma solo un paesaggio in stato di abbandono da valorizzare", per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;
- la proposta della Soprintendenza inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;
- la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

- 1) in via principale, di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti;
- 2) in subordine, di rimodulare la classificazione di paesaggio da "Agrario di Valore" a "Agrario di Continuità".

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

**N. 46**

**SIMONETTI**

Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1409 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 574.

Il Sig. Simonetti Paolo, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;
- la proposta della Soprintendenza inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;
- la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

- 1) in via principale, di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti;
- 2) in subordine, di rimodulare la classificazione di paesaggio da "Agrario di Valore" a "Agrario di Continuità".

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

**N. 47**

**RICCIONI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1414 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 672, 673, 674, 684.*

*Il Sig. Riccioni Giulio, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*
- *la proposta della Soprintendenza inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*
- *la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1) in via principale, di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti;*
- 2) in subordine, di rimodulare la classificazione di paesaggio da "Agrario di Valore" a "Agrario di Continuità".*

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

**N. 48**

**BARTOLETTI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1417 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 508.*

*La Sig.ra Bartoletti Anna Maria, comproprietaria di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*
- *l'area in oggetto è già stata interessata dalle valutazioni del PRG, che non hanno previsto vincoli di inedificabilità;*
- *la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1) di escludere la proprietà in oggetto dal perimetro del vincolo proposto, riconducendo l'area alla classificazione di "Paesaggio Agrario di Continuità" e facendo salve le previsioni del PRG vigente.*

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

**N. 49**

**BRANCHINI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1419 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 1083, 1085, 1086.*

La Sig.ra Branchini Paola, comproprietaria di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;
- l'area in oggetto è già stata interessata dalle valutazioni del PRG, che non hanno previsto vincoli di inedificabilità;
- la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale;

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

- 1) di escludere la proprietà in oggetto dal perimetro del vincolo proposto, riconducendo l'area alla classificazione di "Paesaggio Agrario di Continuità" e facendo salve le previsioni del PRG vigente.

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

#### **N. 50**

##### **CAMERUCCI**

Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1437 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 680/p., 681/p.;

fg. 15, part. 40, 41, 42, ex43 ora 777, 905, 62, 44, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 45, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 366.

Il Sig. Camerucci Giancarlo, proprietario di due terreni siti nel Comune di Castel Gandolfo, uno nel fg. catastale 14, l'altro nel fg. 15, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- i terreni in oggetto risultano attualmente incolti ed inseriti in un più vasto contesto di terreni non coltivati e/o edificati;
- il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;
- la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, poiché inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti, e rimodulare la classificazione di paesaggio da "Agrario di Valore" a "Agrario di Continuità".

#### **Risposta del MIBACT:**

In relazione al terreno individuato al Catasto al fg. 14 part. 680/p., 681/p., per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23.

In merito al terreno sito nel fg. 15, nella parte orientale del cosiddetto *Lacus Turni*, si evidenzia che i lotti di proprietà ricadono quasi per intero in area già vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b, nonché in area classificata già dal PTPR adottato come "Paesaggio agrario di rilevante valore" e "Paesaggio Naturale" in quanto ambito estremamente sensibile per via della folta vegetazione presente e perché costituisce il limite fisico reale ed evidente dell'antico cratere spento. Viceversa, la porzione orientale della proprietà, si divide tra un lotto che conserva la classificazione di "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Paesaggio agrario di continuità" già espressa nella tavola A del P.T.P.R., e una fascia che la presente proposta ha classificato come "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" perché situata a ridosso dell'ambito di cui sopra e facente parte ancora dell'invaso dell'antico cratere vulcanico, nonché in quanto attualmente ancora ineditata (**respinta**).

#### **N. 51**

##### **CIATTAGLIA**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1420 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 15, part. 420, 421, 422.*

*Il Sig. Ciattaglia Giampietro, proprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, attualmente coltivato a vigneto ed inserito in un più vasto contesto di terreni edificati, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*
- *la proposta della Soprintendenza inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

*di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23, nonché alle nn. 11, 24, 25, 39.

Inoltre, come già osservato in risposta alle osservazioni nn. 4-5, la proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico non entra nel merito della pianificazione urbanistica e riguarda il riconoscimento delle valenze paesaggistiche del territorio in base all'istruttoria tecnica condotta da questo Ufficio. Il vincolo conseguente è sovraordinato e prevalente sul PTPR, che a sua volta è sovraordinato ai piani locali nel caso di discordanze.

Si rileva che, secondo quanto riportato nel PTPR, il terreno in oggetto ricade nella parte nord-occidentale del cosiddetto *Lacus Turni*, già vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b. L'attuale uso a vigneto è compatibile con la tutela del relativo Paesaggio, considerando che l'area in esame non appartiene ad un ambito in stato di abbandono, bensì appartiene, per omogeneità naturalistica e paesaggistica all'ambito storico-paesaggistico del *Lacus Turni*, nettamente separato dall'area edificata retrostante dalla strada via del Laghetto che costituisce un vero e proprio spartiacque tra area urbanizzata e area naturale.

In merito alle aspettative edificatorie, le conseguenze sfavorevoli, nei confronti dei titolari di diritti edificatori a seguito del recepimento della dichiarazione di notevole interesse pubblico non costituiscono circostanze ostative all'esercizio del potere di competenza della Soprintendenza, non potendo precludersi alla stessa la possibilità di attivarsi per salvaguardare i beni sottoposti alla sua tutela.

Anche la giurisprudenza ha affermato che l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica.

Per quanto riguarda infine il rapporto tra la proposta di vincolo e il diritto di proprietà e dello *ius aedificandi* i vincoli di carattere "paesistico-ambientale" non sono inquadrabili negli schemi dell'espropriazione e dei vincoli indennizzabili.

L'imposizione dei vincoli su un determinato bene, compreso nelle categorie elencate dall'art 136 d.lgs. 42/04 non determina l'insorgere di un diritto all'indennizzo, poiché l'interesse paesaggistico, appunto in quanto proprio del bene, preesisteva all'emanazione provvedimento. In questo senso depone da tempo la giurisprudenza costituzionale ma anche quella ordinaria. (cifr. Corte Cost. n. 6/1966, 262/97, Tar Campania, n. 163/2011).

Si rimanda altresì a quanto osservato alla lettera b) della replica alle osservazioni nn. 11, 24, 25, 39 **(respinta)**.

#### **N. 52**

#### **PINCI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1423 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 13, part. 151, 9, 64.*

*Il Sig. Pinci Stefano, proprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, in parte coltivato a vigneto ed in parte incolto, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, poiché inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;
- il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;
- la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale.

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

1. di escludere l'area in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;
2. in subordine, di rimodulare la classificazione di paesaggio da "Agrario di Valore" a "Agrario di Continuità".

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 15 (**respinta**).

#### **N. 53**

##### **AGRICOLA FORESTALE TERNANA s.r.l.**

Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1425 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 15, part. 547, 58, 87, 267, 247, 57, 12, 37, 904, 905, 902.

La società, proprietaria di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, in parte coltivato ad uliveto ed in parte incolto, delimitato da un lato dal Golf Country Club e dall'altro dal nucleo edificato di Pavona di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:

- la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, poiché inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;
- il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

- di escludere l'area in oggetto dalla proposta e rimodulare la classificazione in "Paesaggio Agrario di Continuità".

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23.

In merito alle aspettative edificatorie, le conseguenze sfavorevoli, nei confronti dei titolari di diritti edificatori a seguito del recepimento della dichiarazione di notevole interesse pubblico non costituiscono circostanze ostative all'esercizio del potere di competenza della Soprintendenza, non potendo precludersi alla stessa la possibilità di attivarsi per salvaguardare i beni sottoposti alla sua tutela.

Anche la giurisprudenza ha affermato che l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica. Si veda anche quanto osservato alla lettera b nella risposta alle osservazioni nn. 11-24-25-39.

Si rileva che, il terreno in oggetto ricade nella parte occidentale del cosiddetto *Lacus Turni*, già vincolato ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b. L'attuale coltivazione del sito è compatibile con la tutela del relativo Paesaggio assegnato, considerando che l'area in esame non appartiene ad un ambito in stato di abbandono, bensì appartiene, per omogeneità naturalistica e paesaggistica, all'ambito storico-paesaggistico del *Lacus Turni*. Sull'approvazione del PRG si veda la risposta all'Osservazione n. 1 del Comune di Castel Gandolfo punto 1a) (**respinta**).

#### **N. 54**

##### **PERSIA**

Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1427 del 20/01/2020. Albano Laziale, fg. 11, part. 1338.

*La Sig.ra Persia Antonia, proprietaria di un terreno sito nel Comune di Albano Laziale, attualmente in parte edificato ed in parte incolto, inserito in un più vasto contesto di terreni non coltivati e/o edificati, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*
- *la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale.*

*Pertanto, la suddetta proprietaria chiede:*

*di escludere l'area in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23. Per l'area in esame non è stata proposta nessuna modifica alla classificazione dei Paesaggi: nella fattispecie, la porzione del lotto cui è stata attribuita la classificazione come Paesaggio Agrario di Valore è posta in continuità diretta con una vasta area ad ovest che condivide la stessa classificazione ed è attualmente tutelata dal vincolo dell'Agro Romano meridionale (**respinta**).

#### **N. 55**

##### **CAPORICCI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1429 del 20/01/2020. Albano Laziale, fg. 11, part. 1, 2, 3, 60, 61, 62, 63, 64, 71, 136, 137, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 217, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620.*

*La Sig.ra Caporicci Anna, proprietaria di un terreno sito nel Comune di Albano Laziale, attualmente in parte edificato ed in parte vigneto ed incolto, inserito in un più vasto contesto di terreni non coltivati e/o edificati, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*

*Pertanto, la suddetta proprietaria chiede:*

- 1. di escludere l'area in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- 2. in subordine, di rimodulare la classificazione di paesaggio da "Agrario di Valore" a "Agrario di Continuità".*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 15 (**respinta**).

#### **N. 56**

##### **CAPORICCI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1431 del 20/01/2020. Marino, fg. 46, part. 679, 681, 294, 62, 678, 680.*

*La Sig.ra Caporicci Silvana, proprietaria di un terreno sito nel Comune di Marino, attualmente incolto, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare la richiedente, poiché inficerebbe le aspettative della richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*
- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*

- *la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale.*

*Pertanto, la suddetta proprietaria chiede:*

*di escludere l'area in oggetto dalla proposta e rimodulare la classificazione in "Paesaggio Agrario di Continuità".*

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 15 (**respinta**).

**N. 57**

**GRIZI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1432 del 20/01/2020. Marino, fg. 44, part. 85, 95, 98.*

*Il Sig. Grizi Umberto, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Marino, in parte coltivato ad uliveto ed in parte incolto, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, poiché inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*
- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture.*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

*di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti.*

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 15 (**respinta**).

**N. 58**

**PINCI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1435 del 20/01/2020. Marino, fg. 46, part. 54, 55, 70, 71.*

*Il Sig. Pinci Stefano, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Marino, attualmente coltivato a vigneto ed inserito in un più vasto contesto di terreni non coltivati e/o edificati, limitrofi alla zona edificata di Pavona di Castel Gandolfo, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, poiché inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*
- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture.*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1. di escludere l'area in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- 2. in subordine, di rimodulare la classificazione mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti.*

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 15 (**respinta**).

**N. 59**

**CAPORICCI**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1354 del 20/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 718, 720.*

*Il Sig. Caporicci Andrea, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, attualmente incolto ed inserito, limitrofo a zone edificate e classificato in base al PRG vigente come zona C/1, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, poiché inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*
- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture;*
- *la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale.*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1. di escludere l'area in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- 2. di rimodulare la classificazione di paesaggio da "Agrario di Valore" a "Agrario di Continuità".*

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

**N. 60**

**MATTARELLI**

*Memorie pervenute il 20/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1451 del 21/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 14, part. 164.*

*Il Sig. Mattarelli Franco, comproprietario di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, attualmente incolto ed inserito in un più vasto contesto di terreni non coltivati e/o edificati, limitrofi alla zona edificata di Pavona di Castel Gandolfo, classificato in base al PRG vigente come zona C/1, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, poiché inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*
- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma in forte stato di abbandono per il quale si ritiene necessario uno sviluppo che preveda una serie di strutture ed infrastrutture.*
- *la proposta sarebbe stata elaborata sulla base di cartografia superata, quindi con uno stato dei luoghi completamente diverso dall'attuale.*

*Pertanto, il suddetto proprietario chiede:*

- 1. di escludere l'area in oggetto dalla proposta, mantenendo le previsioni di PTPR e PRG vigenti;*
- 2. in subordine, di rimodulare la classificazione in "Paesaggio Agrario di Continuità".*

**Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 23 (**respinta**).

**N. 61**

**PETRECCA – MOURGLIA ERIKA Società Semplice Agricola**

*Memorie pervenute il 20/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1456 del 21/01/2020. Marino, fg. 46. Le particelle non sono specificate nelle osservazioni. Confrontando l'allegato grafico delle osservazioni con i dati castali, le particelle di proprietà degli osservanti risultano essere: 753, 503, 214, 716, 718, 728, 730, 586, 757, 585.*

*La Sig.ra Petrecca Rachele, il Sig. Petrecca Claudio Luigi e la Mourglia Erika Società Semplice Agraria, proprietari di terreni siti nel Comune di Marino, presentano in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- l'area in oggetto risulta già essere tutelata in base al PTPR, che la individua come "Area Agricola identitaria della Campagna Romana";
- l'area in oggetto è circondata da diffusi insediamenti abitativi e industriali, pertanto si ritiene il contesto già fortemente urbanizzato.

Pertanto, i suddetti proprietari chiedono:

- 1) in via principale, che la Soprintendenza non adotti la dichiarazione di notevole interesse pubblico proposta;
- 2) in subordine, di escludere i terreni in oggetto dal vincolo della proposta.

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 22 (**respinta**).

#### **N. 62**

##### **SEMIOLI**

Memorie pervenute il 16/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 1164 del 17/01/2020. Castel Gandolfo, fg. 15, part. 178, 334.

*I Sig.ri Semioli Massimiliano e Semioli Romina, proprietari di un terreno sito nel Comune di Castel Gandolfo, attualmente incolto, classificato in base al PRG vigente come zona E/1, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, poiché inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR, relativamente al possibile utilizzo economico per attività artigianale di panificazione (forni a legna).*

Pertanto, i suddetti proprietari chiedono:

*di escludere l'area in oggetto dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per la risposta alla presente osservazione si veda quella già data all'osservazione n. 6 (**parzialmente accolta**).

#### **N. 63**

##### **BERDARDONI**

Memorie pervenute il 15/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 966 del 15/01/2020. Marino, fg. 40, part. 123, 124, 390, 391, 121, 372, 376, 549, 572.

*Il Sig. Bernardoni Nazzareno, proprietario di un terreno sito nel Comune di Marino, attualmente incolto ed inserito in un più vasto contesto di terreni non coltivati e/o edificati, limitrofi alla zona edificata di Pavona di Castel Gandolfo, classificato in base al PRG vigente come zona C/1, presenta in opposizione alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico le seguenti osservazioni:*

- *la proposta della Soprintendenza andrebbe a penalizzare il richiedente, poiché inficerebbe le aspettative del richiedente derivanti dal PRG adottato nel rispetto delle prescrizioni del PTPR;*
- *il vincolo sarebbe proposto sulla base di caratteristiche inesistenti, in quanto non si ritiene presente un paesaggio agrario di valore, ma già pregiudicato dall'edilizia presente, non di valore, e dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

Pertanto, il suddetto proprietario chiede:

*di rimodulare la classificazione del lotto in oggetto da "Paesaggio Agrario di Continuità" a "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".*

#### **Risposta del MIBACT:**

Per le aree in esame non è stata cambiata la classificazione di paesaggio; nella fattispecie si tratta di Paesaggio Agrario di Continuità. Pertanto, gli interventi eventualmente progettati saranno attuabili nel rispetto delle forme e modalità consentite dalle norme del PTPR per il relativo paesaggio, che rimanda allo

strumento urbanistico comunale vigente. Per quanto riguarda le aspettative del richiedente si rimanda a quanto osservato alla lettera b nella risposta alle osservazioni nn. 11-24-25-39 (**respinta**).

#### **N. 64**

##### **ASSOCIAZIONE LATIUM VETUS**

*Memorie pervenute il 17/01/2020 ed acquisite al ns. prot. 1407 del 20/01/2020.*

*L'Associazione Latium Vetus presenta osservazioni a sostegno della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico in oggetto, ritenuta "meritevole di apprezzamento e di definitiva approvazione". In particolare, sulla base delle suddette osservazioni si ritengono necessari i seguenti interventi:*

- *confermare la superficie e i confini dell'area vincolata così come chiaramente indicati nella proposta di D.N.P.I;*
- *confermare integralmente l'individuazione degli ambiti paesaggistici così come modificati dalla proposta di D.N.P.I;*
- *confermare le prescrizioni contenute nelle N.T.A. allegate alla proposta, fra le quali il divieto di realizzare ulteriori manufatti a destinazione d'uso tecnologico-industriale anche se previsti dagli strumenti urbanistici comunali ovvero discariche e centri di lavorazione dei rifiuti;*
- *avviare provvedimenti di tutela diretta che garantiscano finalmente la salvaguardia e la conservazione dei complessi monumentali della Torre medievale della Castellazza, della Torretta di S. Eufemia e dei Casali Scaramelli Manetti in località Colle Lilli. Avviare un provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico per l'area denominata "Cancelliera" nel Comune di Albano Laziale a Sud di quella individuata dalla proposta in oggetto.*

##### **Risposta del MIBACT:**

Si prende atto di questa Osservazione a sostegno del vincolo.

#### **N. 65**

##### **GIROLAMETTI**

*Memorie pervenute fuori termine il 28/01/2020 ed acquisite al ns prot. n. 2416 del 31/01/2020. Marino, fg. 39, part. 433 sub 502 e part. 448.*

*L'osservante, in qualità di proprietaria di un edificio e relativa corte di pertinenza fa presente come le particelle in oggetto non presentino siti di interesse e come risultino inserite in un tessuto edificato ed in corso di edificazione.*

*Pertanto, chiede:*

- 1) in via principale, che la Soprintendenza escluda i terreni in oggetto dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- 2) in subordine, che vengano eliminate le limitazioni nell'utilizzo dei fondi*

##### **Risposta del MIBACT:**

Per quanto giunta fuori termine, è ancora possibile istruire la richiesta, che è inserita in un'area già esaminata con l'osservazione 27. Alla luce delle considerazioni effettuate nella presente osservazione, considerato che l'area è inquadrata tra la ferrovia e una zona già urbanizzata, oggetto quindi di osservazioni già accolte, si riconosce al paesaggio una valenza minore rispetto a quella attualmente presente. Pertanto si attribuisce all'area la classificazione di "Paesaggio Agrario di Continuità" (**accolta**).

I RESPONSABILI DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Claudia Castagnoli

Dott. Daniele Federico Maras

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Valentina Milano

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE			
N.	OSSERVANTE E CATASTO	COMUNE	ESITO
1	<b>COMUNE DI CASTEL GANDOLFO</b> fg.14	Castel Gandolfo	RESPINTA
2	<b>MASAR s.r.l.</b> fg.14, part. 963,964.	Marino	PARZIALMENTE ACCOLTA
3	<b>ITALIA NOSTRA – SEZ. CASTELLI ROMANI E PARTITO COMUNISTA – SEZ. CASTELLI ROMANI</b>		PARZIALMENTE ACCOLTA
4 - 5	<b>CAPITANUCCI, GAGLIARDONI- CAPITANUCCI</b> Fg. 15, part. 9,10,1202,1203,1204,1205,1206,1207,12 08,1209,1210.	Castel Gandolfo	RESPINTA
6	<b>OTTAVIANI</b> fg. 15, part. 424, 166.	Castel Gandolfo	ACCOLTA
7	<b>TRASOLINI s.r.l.</b> fg. 14, part. 143, 685, 763, 764, 765, 766, 994, 1002, 1004, 1020, 1022, 1024, 1026.	Castel Gandolfo	RESPINTA
8	<b>CECCHETELLI-CIMAGLIA-SANDONINI- CIMAGLIA-VOLTERRA</b> fg. 39, part. 580,581,587,588,589,590,591.	Marino	ACCOLTA
9	<b>SELVA s.r.l.</b> fg. 26, part. 299,302,303,517,1269,1459,1467,1542,1685; fg. 14, part. 1176,966.	Marino	RESPINTA
10	<b>DASER s.r.l.,</b> fg. 26, part. 1414,1415,1416,1417,1468.	Marino	PARZIALMENTE ACCOLTA
11, 24, 25, 39	<b>CONSORZIO ECOVILLAGE, ARCADIA 2007 srl, FIMIT srl, DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR spa</b> fg. 28 , part. 229, 252 (parte) fg. 27, part. 99,100; fg. 28, part. 232. fg. 27, part. 99,100; fg. 28, part. 232. fg. 27, part.76,77; fg. 28, part.229,230.	Marino	RESPINTA
12	<b>PIERSANTI, SPINA, GIGLIO, TRIGNETTI, QUINTI, PASQUALINI</b> fg. 39, part. 306,307.	Marino	ACCOLTA
13	<b>CRISTINA s.r.l. - LA MOLE DUE s.r.l.</b> fg. 14, part. 1184,1055,1182,1150,1143,1141,1165,1 279,1140,1162,1281,200,1024,1026,754,	Marino	PARZIALMENTE ACCOLTA

	752,1002,999,750,1282,1280,1183,1186,1185,1188,1192,1198,1201,1204,1207,1187,1194,1210,1189,1193,1196,1199,1202,1205,1208,1258,1212,1217,1268,1270,1267,1214,1142,1215,1219,1220,1269,1272,1209,1191,1211.		
14	<b>IMMOBILIARE CAVALESE 2003 s.r.l. - CRISTINA s.r.l. - LA MOLE DUE s.r.l.</b> fg. 38, part. 76,80,81,83,84,88,92,96,98,99,104,105,108,113,118,124,127,132,133,136,138,139,140.	Marino	RESPINTA
15	<b>AGRICOLA FORESTALE SANTA FUMIA s.r.l.</b> fg. 14, part. 86,88,89,90,91,92,152,153,154,155,166.	Castel Gandolfo	RESPINTA
16	<b>DI MARCO</b> fg. 14, part. 914,84.	Marino	ACCOLTA
17	<b>CECCON</b> fg. 28, part. 97,99,28,7.	Marino	ACCOLTA
18	<b>MAZZEO-CARBONE</b> fg. 28, part. 95,98.	Marino	ACCOLTA
19	<b>BUGATTELLA-GUGGINO</b> fg. 28, part. 79	Marino	ACCOLTA
20	<b>TOR PAGNOTTA IMMOBILIARE s.r.l.</b> fg. 26, part. 1529,1530.	Marino	RESPINTA
21	<b>ROMANA COSTRUZIONI 2004 s.r.l.</b> fg. 26, part. 689,1354,1539.	Marino	RESPINTA
22	<b>GNOSIS COOPERATIVA SOCIALE O.N.L.U.S.</b> fg. 46, part. 18,819.	Marino	RESPINTA
23	<b>OLIVIERI</b> fg. 14, part. 944.	Castel Gandolfo	RESPINTA
24	<b>ARCADIA 2007 s.r.l.</b> fg. 27, part. 99,100; fg. 28, part. 232.	Marino	RESPINTA
25	<b>FIMIT s.r.l.</b> fg. 27, part. 99,100; fg. 28, part. 232.	Marino	RESPINTA
26	<b>IOZZO-DI LEGGE</b> fg. 39, part. 96,290,293.	Marino	RESPINTA
27	<b>CANNONE COSTRUZIONI s.r.l. – VICINI – MARROCCO – GIANNUZZI – CIAMBOTTA – MARTONE – LUNATI – PLANET IMMOBILIARE s.r.l. – LA MAISON IMMOBILIARE s.r.l. – BUILDING COSTRUZIONI s.r.l. – ARCHIMEDIA IMMOBILARE s.r.l. – VAG COSTRUZIONI</b>	Marino	ACCOLTA

	<b>s.r.l. – C&amp;C HOUSE PROJECT s.r.l.</b> fg. 39, part. 570,569,571,572,576,(573-434),(568-583),574,575,579,582,89,84,563,565,564,567,566,562,623,624.		
28	<b>MORETTI</b> fg. 26, part. 74,316,317,457,501.	Marino	RESPINTA
29	<b>CONSORZIO COLLE GRANATO</b> fg. 28, part. 194,195,196,197,198,108,221,222,223,215,35,100,92,106,104,107,103,27,202,203,96,91,25,79,80,90,94,95,98,77,66,81,82,84,208,89,88,97,7,28,98,24,67,78,68,71,212,86,87,76,75,74,73,70,204,60,59,58,226,200,199,227,217.	Marino	ACCOLTA
30	<b>COMUNE DI MARINO</b> fg. 26, part. 10,1524,1527, 1528; fg. 14, part. 963,964, fg. 40 (zona Castelluccia, via Nettunense km 3,00).	Marino	ACCOLTA
31	<b>MUNTEANU</b> fg. 40, part. 371,375,381,382.	Marino	RESPINTA
32	<b>STAZI – RUSCIO – GIANNETTO - BARTOLOZZI</b> fg. 26, part. 1357, 1330, 1376,500,1583.	Marino	PARZIALMENTE ACCOLTA
33	<b>VEDE FIN 90 s.r.l.</b> fg. 39, part. 428,386.	Marino	RESPINTA
34	<b>ITALIA NOSTRA – SEZIONE CASTELLI ROMANI E ALTRI</b>		PARZIALMENTE ACCOLTA
35	<b>CAMPEADOR COSTRUZIONI s.r.l.</b> fg. 26, part. 10,1524,1527,1528.	Marino	ACCOLTA
36	<b>RAPARELLI</b> fg. 14, part. 21,22,231,232,16,17,18,19,20,24,25,26.	Castel Gandolfo	RESPINTA
37	<b>SERRA</b> fg. 14 (Casali Scaramelli-Manetti).	Castel Gandolfo	RESPINTA
38	<b>DEL GALLO</b> fg. 38.	Marino	RESPINTA
39	<b>DEA CAPITAL Real Estate sgr</b> fg. 27, part.76,77; fg. 28, part.229,230.	Marino	RESPINTA
40	<b>MATTARELLI</b> fg. 14, part. 164.	Castel Gandolfo	RESPINTA

41	<b>BELLEZZE</b> fig. 14, part. 595.	Castel Gandolfo	RESPINTA
42	<b>GUANCIOLI</b> fig. 14, part. 38, 39, 40, 42, 43, 725, 78, 784, 788, 789, 919, 927, 929, 930.	Castel Gandolfo	RESPINTA
43	<b>BELLEZZE E CONTE</b> fig. 14, part. 596.	Castel Gandolfo	RESPINTA
44	<b>SUOZZI</b> fig. 14, part. 916.	Castel Gandolfo	RESPINTA
45	<b>GENANGELI</b> fig. 14, part. 597.	Castel Gandolfo	RESPINTA
46	<b>SIMONETTI</b> fig. 14, part. 574.	Castel Gandolfo	RESPINTA
47	<b>RICCIONI</b> fig. 14, part. 672, 673, 674, 684.	Castel Gandolfo	RESPINTA
48	<b>BARTOLETTI</b> fig. 14, part. 508.	Castel Gandolfo	RESPINTA
49	<b>BRANCHINI</b> fig. 14, part. 1083, 1085, 1086.	Castel Gandolfo	RESPINTA
50	<b>CAMERUCCI</b> fig. 14, part. 680/p., 681/p., fig. 15, part. 40, 41, 42, ex43 ora 777, 905, 62, 44, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 45, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 366.	Castel Gandolfo	RESPINTA
51	<b>CIATTAGLIA</b> fig. 15, part. 420, 421, 422.	Castel Gandolfo	RESPINTA
52	<b>PINCI</b> fig. 13, part. 151, 9, 64.	Castel Gandolfo	RESPINTA
53	<b>AGRICOLA FORESTALE TERNANA s.r.l.</b> fig. 15, part. 547, 58, 87, 267, 247, 57, 12, 37, 904, 905, 902.	Castel Gandolfo	RESPINTA
54	<b>PERSIA</b> fig. 11, part. 1338.	Albano Laziale	RESPINTA
55	<b>CAPORICCI</b> fig. 11, part. 1, 2, 3, 60, 61, 62, 63, 64, 71, 136, 137, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 217, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620.	Albano Laziale	RESPINTA
56	<b>CAPORICCI</b>	Marino	RESPINTA

	fg. 46, part. 679, 681, 294, 62, 678, 680.		
57	<b>GRIZI</b> fg. 44, part. 85, 95, 98.	Marino	RESPINTA
58	<b>PINCI</b> fg. 46, part. 54, 55, 70, 71.	Marino	RESPINTA
59	<b>CAPORICCI</b> fg. 14, part. 718, 720.	Castel Gandolfo	RESPINTA
60	<b>MATTARELLI</b> fg. 14, part. 164.	Castel Gandolfo	RESPINTA
61	<b>PETRECCA – MOURGLIA ERIKA Società Semplice Agricola</b> fg. 46, part. 753, 503, 214, 716, 718, 728, 730, 586, 757, 585.	Marino	RESPINTA
62	<b>SEMIOLI</b> fg. 15, part. 178, 334.	Castel Gandolfo	PARZIALMENTE ACCOLTA
63	<b>BERDARDONI</b> fg. 40, part. 123, 124, 390, 391, 121, 372, 376, 549, 572.	Marino	RESPINTA
64	<b>ASSOCIAZIONE LATIUM VETUS</b>		ACCOLTA
65	<b>GIROLAMETTI</b> fg. 39, part. 433 sub 502 e part. 448	Marino	ACCOLTA

