



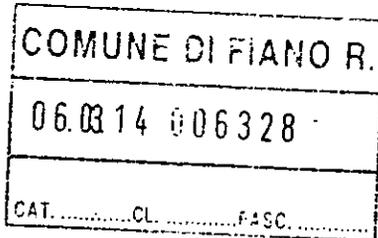
REGIONE
LAZIO

Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca
Area "Territorio Rurale, Credito e Calamità Naturali"

Prot. 99791 GR/04/19

Roma, 18-02-2014

Riferimento al foglio n°24255 del 10/09/2013



Comune di Fiano Romano
Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio
Piazza Matteotti, 2
00065 Fiano Romano (RM)

Regione Lazio
Direzione Territorio, Urbanistica,
Mobilità e Rifiuti
Via del Giorgione, 129
00147 Roma

Oggetto: Comune di Fiano Romano (RM) – Piano Particolareggiato "Palombaro Felciare"
in Variante al P.R.G. *Parere ai sensi dell'art. 7 L. R. n°59/1995.*

IL DIRETTORE REGIONALE AGRICOLTURA

VISTA l'istanza avanzata da codesta Amministrazione con nota a margine indicata, acquisita dalla Direzione regionale Agricoltura in data 20/09/2013 – prot. n°347202, e la successiva nota prot. n°35367 del 31/12/2013 ad integrazione, finalizzata ad ottenere il rilascio del parere, relativamente a quanto riportato in oggetto, previsto dall'art. 2 della L.R. 3/01/1986 n°1, così come modificata dalla L.R. n°59 del 19/12/1995 e dalla L.R. n°6 del 27/01/2005;

CONSIDERATO che la richiesta viene presentata in quanto la proposta urbanistica risulta essere strumento urbanistico programmatico generale, adottato dal Consiglio Comunale di Fiano Romano con atto n°32 del 09/07/2013;

CONSIDERATO che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e dall'Analisi del Territorio, redatta dal perito demaniale dr. agr. Coriolano Valeriani sulla base dei dati e documenti esistenti presso gli archivi, ed approvata dal Consiglio Comunale con medesimo atto deliberativo n°32/2013, è emerso che alcune aree risultano appartenere al demanio civico di Fiano Romano ed altre risultano essere di natura privata, gravate da diritto di uso civico di pascolo a favore dei naturali di Fiano Romano, tutte ricadenti nel Comune medesimo, giusta Attestazione Comunale, a firma del responsabile del Servizio Urbanistica, Ing. Giancarlo Curcio;

VISTO che i terreni di proprietà collettiva appartenenti al Comune di Fiano Romano, interessati dal Piano Particolareggiato "Palombaro Felciare", aventi previsione a carattere

edificatorio o per servizi di pubblica utilità, risultano tutti ubicati nel territorio comunale, e censiti nel N.C.T. al

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
21	24/parte -	Viabilità
22	527/parte	Viabilità
23	3/parte - 2/parte	Viabilità
30	308/parte - 2/parte - 228/parte	Viabilità
32	1/parte - 2/parte	Viabilità
38	1/parte	Viabilità
22	527/parte	Verde di Arredo Stradale
23	3/parte - 2/parte	Verde di Arredo Stradale
30	13/parte - 308/parte - 2/parte - 1/parte - 270 - 228/parte	Verde di Arredo Stradale
12	838/parte	Verde di Arredo Stradale
31	1	Verde di Arredo Stradale
32	1/parte	Verde di Arredo Stradale
38	7 - 1/parte	Verde di Arredo Stradale
21	17	Verde di Arredo Stradale
30	84/parte	Zona di conservazione delle superfici e dei volumi
30	228/parte	Aree per edilizia di compensazione art. 37
21	6/parte - 27 - 26/parte - 28/parte	Parcheggi privati

Per una superficie complessiva di Ha. 5.83.53.

PRESO ATTO che i terreni di natura privata, gravati da diritti civici di pascolo a favore dei naturali di Fiano Romano, interessati dalla zonizzazione di P.R.G. risultano censiti nel N.C.T. al

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
22	398/parte - 95/parte - 278/parte - 593/parte - 594/parte - 687 - 192/parte - 447/parte - 243/parte - 479/parte - 147 - 216 - 392 - 940 - 657 - 658/parte - 659 - 662/parte - 861/parte - 656/parte - 943 - 638 - 941/parte - 712 - 713/parte - 714/parte - 715/parte - 716/parte - 833/parte - 919/parte - 840/parte	Zona di riqualificazione e completamento edilizio
38	453 - 169 - 75 - 81 - 778 - 82 - 300 - 302 - 145 - 670 - 301 - 21 - 551 - 686 - 672 - 77 - 676 - 674 - 657 - 687 - 481 - 161 - 68 - 520 - 80 - 69 - 231 - 232 - 234 - 508 - 509 - 510 - 239 - 241 - 172/parte - 511/parte - 165/parte - 175/parte - 233 - 236 - 240/parte - 264/parte - 512/parte - 266/parte - 516/parte - 507 - 141/parte - 124/parte	Area per l'edilizia di compensazione - Ambito ricadente in zona edificata
22	684/parte - 682/parte - 10/parte - 155/parte	Viabilità
22	682/parte - 10/parte - 899/parte	Verde Arredo Stradale
22	899/parte	Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione

Per una superficie complessiva di Ha. 7.32.55.

PRESO ATTO che le prescrizioni riportate sia nel Piano Territoriale Paesistico n°4 – Valle del Tevere - approvato con D.G.R. n°4474 del 30/07/1999, relativamente ai diritti civici, sia nell'art. 2 comma 1°- punto 4) della Legge Regionale n°1 del 03/01/1986, nel caso in esame trovano applicazione in quanto esistono fondi interessati da diritti civici;

PRESO ATTO, altresì, che il Comune di Fiano Romano con atto n°32 del 09/07/2013 ha provveduto a deliberare in ordine alla richiesta di mutamento di destinazione d'uso dei terreni interessati da previsioni per servizi di pubblica utilità (*Verde di Arredo Stradale - Viabilità*) ed alla definitiva sistemazione di quelli aventi previsione a carattere edificatorio (*Zona di conservazione delle superfici e volumi – Aree per l'edilizia di compensazione art. 37 – Parcheggi Privati*), così come previsto dal 3° e 4° comma dell'art. 2 della L. R., n°1 del 3/01/1986;

VISTA la determina dirigenziale della Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca n°G01756 del 06/11/2013 con la quale si è provveduto ad autorizzare il mutamento di destinazione e la sdemanializzazione dei terreni in precedenza indicati;

TENUTO CONTO che non vi sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta, a condizione che ci si attenga alle seguenti prescrizioni:

1. il Comune ottenga il parere favorevole del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, riguardo alle compromissioni delle aree di demanio civico aventi previsioni sia a servizi di pubblico interesse, sia a carattere edificatorio, oggetto dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e sdemanializzazione, giusta determina dirigenziale G01756/2013. Qualora il Settore Tecnico non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, le stesse saranno stralciate dal Piano, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E". In tale caso il provvedimento di autorizzazione G01756 del 06/11/2013 deve intendersi annullato e soggetto alle rettifiche del caso;
2. che all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G., non essendosi riscontrato alcun articolo riguardante le aree demaniali e private gravate da usi civici, si ritiene necessario inserirne uno apposito come in appresso riportato;
3. che per i terreni di demanio collettivo aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale (*Zona di conservazione delle superfici e volumi – Aree per l'edilizia di compensazione art. 37 – Parcheggi Privati*), la previsione potrà essere attuata, a seguito della loro alienazione, direttamente dal Comune, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005, senza ulteriori autorizzazioni e sulla base delle N.T.A. come previste nel presente atto, ad avvenuta approvazione della presente proposta urbanistica;
4. per i fondi privati gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005 ed il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici;

PRESO ATTO che con la sottrazione al demanio della superficie da alienare e da mutare di destinazione, non vengono intaccati i bisogni della popolazione, i quali possono ugualmente e largamente essere soddisfatti, nell'esercizio degli usi civici, sulle restanti terre demaniali,

ai sensi dell'art. 7 della L.R. n°59 del 19/12/1995, esprime

PARERE FAVOREVOLE

per quanto di competenza e limitatamente agli aspetti inerenti i diritti civici, alla proposta di Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G. del Comune di Fiano Romano (Roma) a condizione che:

1. venga inserito, all'interno delle N.T.A. della variante in oggetto, l'articolo appresso riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

“Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;

b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;

d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927 n°1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;

e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n°1766 del 16/06/1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, essi potranno essere oggetto di Permesso di Costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme cui all'articolo 8 della citata L. R. n°6 del 27/01/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.

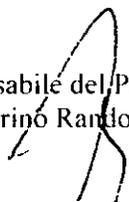
Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.”

2. il Comune ottenga il parere favorevole del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, riguardo alle compromissioni delle aree di demanio civico aventi previsioni sia a servizi di pubblico interesse, sia a carattere edificatorio, oggetto dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e sdemanializzazione, giusta determina dirigenziale G01756/2013. Qualora il Settore Tecnico non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, le stesse saranno stralciate dal Piano, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E". In tale caso il provvedimento di autorizzazione G01756 del 06/11/2013 deve intendersi annullato e soggetto alle rettifiche del caso;
3. per i terreni di demanio collettivo aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale (*Zona di conservazione delle superfici e volumi - Aree per l'edilizia di compensazione art. 37 - Parcheggi Privati*), la previsione potrà essere attuata, a seguito della loro alienazione, direttamente dal Comune, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005, senza ulteriori autorizzazioni e sulla base delle N.T.A. come previste nel presente atto, ad avvenuta approvazione della presente proposta urbanistica;
4. per i fondi privati gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005 ed il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici;

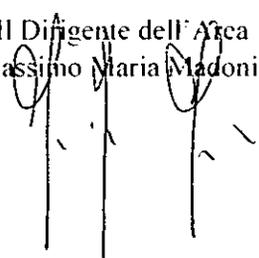
La presente autorizzazione dovrà essere approvata, ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 2 della L.R. n°1/86, dalla Giunta Regionale del Lazio in sede di approvazione della proposta urbanistica, tenendo conto delle risultanze finali del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

Si ribadisce, inoltre, che i terreni di demanio collettivo appartenenti al Comune di Fiano romano, di cui al P.P. "Palombaro Felciare" in variante al P.R.G., aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale potranno essere oggetto di Permesso di Costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.

Il Responsabile del Procedimento
(Guerrino Randolfi)



Il Dirigente dell'Arca
(Massimo Maria Madonia)



Il Direttore Regionale Agricoltura
(Dott. Roberto Ottaviani)

