

STUDIO LEGALE
VESPAZIANI - FIORDEPONTI
PATROCINANTI IN CASSAZIONE
E
ASSOCIATI

AVV. EMANUELE VESPAZIANI
AVV. ANGELA BONCOMPAGNI
AVV. LIVIO FESTUCCIA

Roma, 25 luglio 2025

Al Comune di Amatrice
protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it

Oggetto: osservazioni al PSR ai sensi dell'articolo 112 del TURP.

Il sottoscritto Avvocato Emanuele Vespaziani, del Foro di Roma, con PEC emanuelevespaziani@ordineavvocatiroma.org, presso il cui indirizzo si elegge il domicilio digitale ai fini del presente procedimento, in nome e per conto della società Maghetto srl, in persona dell'Amministratore unico Simona Bucci, visto l'aggiornamento del PSR adottato dal Comune di Amatrice, formula la seguente osservazione.

Nel PSR è correttamente indicato e programmato l'intervento di delocalizzazione che è nei programmi della società Maghetto srl.

L'intervento di delocalizzazione, ivi identificato, alla pagina 18 della relazione come **EDe.1** (corrispondente con una parte dell'Hotel Ristorante Roma; identificata catastalmente al Fg. 59, Partt. 944-467 -18; Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione pari a: 2.702 mq), prevede come area di atterraggio e di ricollocazione l'area De.1.

Alle pagine 22-23 si considera che l'area di atterraggio ricade in parte in zona C del vigente PRG comunale, ed in parte in zona agricola.

Per tali ragioni se ne prevede, quale modalità di attuazione urbanistica, il titolo edilizio convenzionato, per la parte ricadente in zona C, e il piano-progetto, ai sensi dell'articolo 107, comma 4°, del TURP, per la parte ricadente in zona agricola.

Tanto premesso, si osserva che in via di principio il PSR può, ai sensi dell'articolo 108, comma 2° del TURP "*contenere scelte aventi valenza urbanistica da attuare attraverso specifici strumenti, anche in variante*".

La scelta di dare corso al predetto intervento di delocalizzazione sottende inevitabilmente anche una valenza urbanistica, con necessità di una variante, sia per allineare la destinazione della zona C del PRG alla specifica destinazione alberghiera sia per variare la destinazione della porzione ricadente in zona agricola.

E' per tale ragione che la società Maghetto ritiene opportuno, per esigenze di

02100 RIETI, Largo Bonfante 6 - tel. 0746/200036
00193 ROMA, Via Tacito n. 23 - tel. 06/3235482
email: vespaziani@libero.it
Partita I.V.A. n. 00090760570

si riceve solo per appuntamento

economicità dell'azione amministrativa, che sul punto il PSR espliciti chiaramente la valenza urbanistica della scelta, prevedendo, immediatamente, la variante urbanistica, sia della parte del progetto ricadente in zona C, sia della parte ricadente in zona agricola.

Per tale ultima porzione si osserva che il lotto ricadente in zona agricola, costituisce in sostanza un lotto intercluso, che ha perduto già da tempo la sua valenza come territorio con destinazione agricola, tanto è vero che nel PRPR (tavola A_5_337) essa è in massima parte già da tempo censita come "paesaggio degli insediamenti in evoluzione" per il quale l'articolo 29 delle norme tecniche prevede: "1. Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti. 2. Nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio".

E' noto inoltre che il sistema dei paesaggi, e la loro disciplina, pur non atteggiandosi come un complesso di regole immediatamente prescrittive, si atteggia tuttavia come regola di pianificazione, cui i Comuni debbono attenersi.

Ad avvalorare la richiesta di disporre immediatamente la variante si osserva che il comma 6 dell'art. 23 del T.U.R.P stabilisce che: "il Vicecommissario può autorizzarne la ricostruzione in altri siti non pericolosi e non suscettibili di instabilità dinamiche, individuati tra quelli già edificabili dallo strumento urbanistico vigente, ovvero resi edificabili a seguito di apposita variante".

Si chiede in ogni caso vista la particolare orografia del sito di eliminare le cosiddette regole per l'edificazione (peraltro singolari e specifiche solo per il nostro caso) che limitano l'altezza totale dell'edificio a 3 piani fuori terra con altezza massima mt 10.50, così come la copertura a falde che limiterebbe l'opzione di un'architettura contemporanea e riconoscibile rispetto al tessuto ricostruito secondo i canoni estetici tradizionali ed al tessuto "sopravvissuto", trattandosi peraltro di area priva di vincoli paesaggistici e praticamente isolata. Il progetto in fase di redazione tiene peraltro conto dell'impatto sull'ambiente circostante limitandone la visibilità solo alle aree più prossime ed evitando di costruire in prossimità del crinale sulla valle del Tronto.

Anche la possibilità dell'utilizzo del permesso convenzionato sull'area già edificabile C2 potrebbe essere non risolutiva considerata la destinazione residenziale indicata nel PRG vigente, non automaticamente compatibile con l'utilizzo turistico-ricettivo.

Si osserva perciò conclusivamente che l'immediata previsione della variante sull'intera area di atterraggio, in coerenza con la delocalizzazione, nonché la previsione quale modalità di attuazione dell'intervento della possibilità di utilizzare anche e per quanto possa occorrere il permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 del DPR 380/01 (che può concernere oltre i parametri edilizi, anche le destinazioni d'uso ammissibili), consentirebbe lo snellimento delle successive procedure attuative della previsione dell'intervento di delocalizzazione, con riduzione dei tempi.

Confidando nell'accoglimento dell'osservazione, si porgono distinti saluti

Avv. Emanuele Vespaziani

Avv. Emanuele Vespaziani

Simona Bucci n. q.

Simona Bucci

MAGHETTO SRL
Piazza della Repubblica, 8
02100 RIETI (RI)
P.IVA - C.F. 01274280575

Attesto la conformità della presente copia per immagine all'originale
cartaceo in mio possesso