



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

*Gruppo Consiliare
Fratelli d'Italia*

Al Presidente del Consiglio Regionale
Mauro Buschini

INTERROGAZIONE URGENTE
(a risposta scritta)

Oggetto: Piano lottizzazione convenzionato “Consorzio Villaggio Lottisti San Giorgio” – Comune di Tarquinia

PREMESSO CHE

nel vigente PRG del comune di Tarquinia è stata individuata una vasta area, in località San Giorgio, come zona di espansione “C” sottozona “C5” – Espansione residenziale –, con qualifica di lottizzazione turistica, densità comprensoriale prevista 60 ab/ha ridotta a 40 ab/ha in sede di approvazione del P.R.G. e sottoposta a Piani Urbanistici Attuativi da applicare ai sub comparti già individuati;

nel 2011 fu presentato un Piano di Lottizzazione per il comparto “*Lottisti Villaggio San Giorgio*”, che fu bocciato; in particolare, nell’istruttoria degli uffici si legge che l’unica possibilità, per attuare le previsioni di P.R.G., sullo specifico sub-comparto, era l’applicazione della Legge regionale 28 del 1980 e, pertanto, l’amministrazione comunale di Tarquinia con una apposita delibera manifestò la volontà di avvalersi delle disposizioni della richiamata norma regionale attraverso l’adozione di una variante speciale ed a tal fine destinò la somma di euro 40.000 per lo studio e l’attività di progettazione; tale scelta politica fu successivamente riaffermata, attraverso una manifestazione di intenti sfociata con la delibera di giunta del 25.01.2018 n° 13;

a seguito della bocciatura del progetto del consorzio “Lottisti Villaggio San Giorgio”, l’amministrazione comunale modifica i propri intendimenti nella direzione di sostenere l’intervento privato P.d.L. al posto di quello pubblico L.R. 28/80;

la suddetta scelta è stata perfezionata con la deliberazione avente per oggetto “*Revoca della deliberazione di Giunta Comunale del 25.01.2018 n° 13 avente ad oggetto: Indirizzo per la pianificazione attuativa dei comprensori in località San Giorgio*” recepita con D.G.C. n° 29 del 25/07/2019; il comune di Tarquinia ha annullato l’attuazione della L.R. 28/80 sulla vasta area di San Giorgio cosa che poco tempo prima definiva come unica soluzione; successivamente, con deliberazione di giunta comunale n° 08 del 28 giugno 2019, il Comune di Tarquinia ha adottato, in base all’art. 1/bis della L.R. 36/87, il Piano di lottizzazione del comprensorio urbanistico del Consorzio Lottisti Villaggio San Giorgio, sostenendo la piena conformità al PRG, approvato con D.G. R. n° 3865 del 7/11/1975.

PREMESSO INOLTRE CHE

Il procedimento amministrativo intrapreso dal Comune di Tarquinia in relazione al suddetto Piano di lottizzazione presenta alcuni profili meritevoli di approfondimento anche alla luce della scansione

temporale degli atti assunti, in quanto il Comune:

- a) dapprima ha sottoposto alla Regione Lazio una richiesta di parere in ordine allo strumento da impiegare al caso concreto ovvero se fosse necessario procedere, in luogo del piano attuativo, mediante gli strumenti urbanistici contemplati dalla L.R. 28/1980;
- b) successivamente, ha acquisito il parere della Regione Lazio (parere prot. n° 51161412011, del 02.03.2012) che chiariva che la disciplina di riferimento non pone in termini di obbligatorietà l'adozione del piano attuativo di recupero L.R. 28/1980, in luogo del piano attuativo previsto dal PRG (P.P. o P.d.L.). L'unico obbligo previsto dalla L.R. 28/1980 (art. 1) consiste nell'individuare i nuclei abusivi e procedere alla perimetrazione; se si compie questa attività, si adotta la variante speciale art. 4 o il piano particolareggiato art. 13; se non si effettua la perimetrazione, si procede con i piani attuativi ordinari;
- c) quindi, ha adottato un piano attuativo di recupero ex L.R. 28/1980, con deliberazione n. 13 del 25.01.2018, vista anche la presenza di nuclei abusivi da recuperare, in luogo della approvazione del Piano di lottizzazione convenzionato;
- d) successivamente, con la deliberazione n° 8 del 28.06.2019 ha modificato la scelta in precedenza assunta deliberando di adottare un Piano di lottizzazione convenzionato, ma senza revocare la delibera assunta in precedenza;
- e) solo a seguito della adozione della deliberazione n° 8 del 28.06.2019 relativa al Piano di lottizzazione convenzionato, provvedeva a revocare la precedente deliberazione n° 13 del 25.01.2018, con delibera n° 29 del 25.07.2019, in spregio dei più elementari principi di logicità e di regolarità del procedimento amministrativo;

CONSIDERATO CHE

quanto precede evidenzia l'illogicità, unitamente a profili di illegittimità, del procedimento intrapreso dal Comune che modifica le proprie scelte sulla base di carenti motivazioni e mediante l'adozione di provvedimenti che si succedono secondo un iter irrazionale e viziato; a ciò, deve aggiungersi che la Regione Lazio nel rendere il parere richiesto ha premesso che è compito dell'amministrazione comunale scegliere la programmazione territoriale posto che nel caso in questione era indifferente la scelta da assumere ovvero lo strumento della variante speciale piuttosto che quello del Piano di lottizzazione, ritenendo entrambi gli strumenti idonei e conformi alla necessità di assicurare una corretta pianificazione del territorio nonché a dotare l'area di adeguati standard urbanistici e urbanizzazioni in risposta alle reali esigenze della popolazione;

il Comune, quindi, dopo aver intrapreso una precisa scelta ha invertito la rotta senza revocare preventivamente la decisione assunta in precedenza e senza neppure adeguatamente motivare circa le ragioni di tale decisione;

l'iter del procedimento intrapreso dal Comune, alla luce di quanto rappresentato, presenta una chiara ed evidente illogicità suscettibile di inficiare la regolarità del medesimo e la legittimità degli atti conseguenti con specifico riferimento alla deliberazione n° 08 del 28.06.2019 e, conseguentemente, della ultima deliberazione di giunta comunale n° 155 del 14 agosto 2020, con cui l'ente ha approvato il Piano ai sensi della legge regionale n° 36 del 1987; non solo, perché la originaria scelta di adottare la variante speciale ai sensi della legge regionale 28 del 1980, rispondeva alla necessità di operare delle varianti al PRG, anche alla luce delle mutate condizioni dell'area interessata e della necessità di promuovere il recupero urbanistico funzionale di natura pubblica vista la complessità e la poliedrica necessità della popolazione per dotare l'area di una pianificazione posta al di sopra delle logiche private che desse una risposta anche di carattere ambientale e di qualità per lo sviluppo della vasta area;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

Il piano di lottizzazione convenzionato presenta, inoltre, ulteriori questioni meritevoli di essere enunciate sinteticamente, anche ai fini degli opportuni accertamenti e di verifiche da svolgere compiutamente ed in particolare:

a) si tratterebbe di un Piano di iniziativa totalmente privata rispetto al quale, quindi, è richiesto l'unanime consenso dei consorziati, mentre risulta che tale requisito non sia soddisfatto al punto che sono state intraprese alcune iniziative legali per l'annullamento delle deliberazioni assembleari del Consorzio da parte di alcuni consorziati e tuttora pendenti;

b) il Piano non riporterebbe l'elaborato Planivolumetrico al fine di indicare in modo specifico e dimostrativo le cubature da realizzare nel progetto, (L. 1150/42 Art. 13. (Contenuto dei piani particolareggiati). comma 1 punto I° - le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;) dividendo in tre sub comparti l'edificato rimandando l'attuazione ad un "Regolamento futuro che il Consorzio dovrà fare e dovrà approvare"; regolamento da approvare in sede di assemblea del Consorzio, così che non è possibile neppure attribuire certezza alla possibilità che ciascun consorziato possa edificare nel proprio lotto e soprattutto quando vuole in quanto, vista la concentrazione della cubatura, raddoppiata dal fattore dovuto alla cessione degli standard sarà legato agli altri consorziati;

c) nelle N.T.A. è riportata una riduzione della distanza legale di cinque metri a tre metri dai percorsi pedonali, questa deroga necessita dell'approvazione di un planivolumetrico approvato a giustificazione dell'esigenza (art. 9 D.M. 1444/68);

d) il mancato controllo sul computo metrico estimativo allegato al progetto in quanto redatto in forma sintetica ed errata perché attribuisce valori a quantità sbagliate mettendo a bilancio somme nettamente superiori prima a garanzia e poi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

e) il Comune si è avvalso ai fini del nuovo Piano di pareri resi in precedenza sulla base di un precedente progetto bocciato, mentre è noto che è l'ente preposta al rilascio del parere a giudicare se il nuovo progetto rientra nei canoni di legge, si evidenzia, quindi, che l'amministrazione avrebbe in modo unilaterale e arbitrario ritenuto validi dei pareri acquisiti in precedenza senza consentire agli enti preposti al loro rilascio di esprimersi sul nuovo progetto;

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto consigliere regionale,

INTERROGA

Il Presidente della Regione e l'Assessore all'Urbanistica per sapere:

1. Se la procedura dell'applicazione dell'art. 1/bis della L.R. 36/87 sia correttamente applicata;
2. Se il presidente del consorzio Lottisti San Giorgio aveva il potere di presentazione del P.d.L. e se il mancato riscontro da parte del comune sia proceduralmente corretto;
3. Se il P.d.L. sia conforme alle norme di carattere urbanistico dettate dalle leggi nazionali e regionali e dai regolamenti di settore, in particolare alla luce dello stralcio dell'area individuata come zona "B2" - zone agricole ad alto valore paesaggistico – dal P.T.P. n° 2 "Litorale Nord", dalle distanze legali, assenza di planovolumetrico, ecc.;

4. Se i pareri regionali abbiano applicato correttamente la normativa in materia di controllo e verifica degli atti anche in relazione agli strumenti sovracomunali;
5. Se le molteplici prescrizioni adottate nei vari pareri in particolare al parere reso ai sensi dell'art. 16 della L.1150/42 siano state compiutamente assolte;
6. Se la mancata applicazione della L.R. 28/80 sia supportata da motivazioni di carattere pubblico e urbanistico;
7. Se non ritengano il procedimento intrapreso dal Comune di Tarquinia viziato sul piano della legittimità degli atti adottati in ragione dei rilievi esposti con la presente;
8. Se non ritengano, anche in via prudenziale, di assumere i provvedimenti ritenuti necessari per sospendere il suddetto iter e svolgere ogni ulteriore e necessario accertamento circa la sua conformità alle norme regionali che regolano il settore.

Roma, li 14 ottobre 2020.


Fabrizio Ghera