



Ricorso Gerarchico – Regione Lazio
Prot. 20240424gdr del 24 aprile 2024
LabUr – Laboratorio di Urbanistica (<http://www.labur.eu>)

REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA VIGILANZA URBANISTICA

RICORSO GERARCHICO
ex art.1 D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199

* * * * *

il **Laboratorio di Urbanistica - LabUr**¹ in persona del Presidente *pro tempore* dr.Ing. Andrea SCHIAVONE, con sede legale in via Gaetano Luporini 105 – 00124 Roma;
ricorrente

contro

la **Regione Lazio** in persona del Dirigente dell'Area Vigilanza Urbanistica, dott.ssa Giorgia BOCA, con sede in via di Campo Romano, 65 - 00173 Roma (RM) - Palazzina/Piano/Stanza:
A5C / 3 / 2
resistente

per l'annullamento previa sospensione

del permesso di costruire n.149 del 28 settembre 2022 rilasciato dal Municipio Roma X (ex XIII) relativo a lavori per la "realizzazione di edifici commerciali e residenziali ai sensi dell'art. 3 ter comma 3 della L.R. 21/2009 in Roma, Comprensorio Convenzionato "Giardino di Roma", comprensorio Z18 e Z19, edifici A1-A2-B-C", nonché di tutti i titoli edilizi rilasciati in precedenza e comunque di tutti i titoli rilasciati in assenza di autorizzazione paesaggistica, nel presupposto dell'esclusione in quanto compresi in strumenti attuativi inseriti nel primo Piano Pluriennale di Attuazione (PPA) del Comune di Roma.

* * * * *

N.B. – il presente ricorso gerarchico è stato presentato in data 24 aprile 2024 ex art.2 del DPR 1199/1971 mediante PEC, di cui si conservano le notifiche di accettazione e consegna, ai seguenti destinatari:

REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA

AREA VIGILANZA URBANISTICA

protocollo@regione.lazio.legalmail.it, territorio@regione.lazio.legalmail.it, gboca@regione.lazio.it,

* * * * *

¹ <http://www.labur.eu>



PREMESSO

- che LabUr - Laboratorio di Urbanistica è soggetto attivo in materia di urbanistica, tanto da essere riconosciuto e menzionato in diverse istruttorie di provvedimenti amministrativi di Roma Capitale, Regione Lazio nonché di altri Enti e Autorità anche Giudiziarie e pertanto, in quanto portatore di interessi diffusi, ha un interesse diretto concreto ed attuale alla verifica amministrativa del provvedimento impugnato in epigrafe;
- che in data 14 aprile 2024 è pervenuta una segnalazione alla email ordinaria di LabUr (info@labur.eu) proveniente da indirizzo di posta “.gmail.com”², certificato da relativo X-Spam Report da parte del provider ed identificato da regolare Message-ID³, avente per oggetto “Segnalazione convenzione Quartiere Caltagirone”⁴, riferita ad uno specifico articolo pubblicato sul sito web di LabUr⁵ ed avente come allegati la seguente documentazione:
 - 1) Parere rilasciato dalla Regione Lazio⁶ in sede della Conferenza dei Servizi indetta dal Dipartimento PAU di Roma Capitale con nota QI 132905 del 16 novembre 2020, avente per oggetto la richiesta del permesso di costruire QI 183499 del 20 ottobre 2016⁷, relativo al progetto per l’attuazione del piano casa all’interno del comparto fondiario Z19 del Comprensorio Convenzionato “Giardino di Roma” con il parziale cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale (Municipio Roma X, ex XIII);
 - 2) Parere in merito alla esclusione del vincolo paesaggistico di cui all’art 142, comma 2, lett. 8) del D.Lgs. 42/04, e alla decadenza del vincolo di piano regolatore a parco pubblico, rilasciato al Comune di Roccaforte dei Marsi (LT) dalla Regione Lazio (Area Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi) con prot. n. 0563257 del 27 febbraio 2013;
 - 3) Parere in merito all’interpretazione dell’art. 142, comma 2, lett. b), del d.lgs. 42/2004 nella parte in cui prevede che le previsioni dei Piani Pluriennali di attuazione siano state “concretamente realizzate”, rilasciato al Comune di Roma⁸ dalla Regione Lazio (Area Legislativa e Conferenze di Servizi) con prot. n. 0813058 del 22 settembre 2020,
- che la suddetta segnalazione, soprattutto sulla base della documentazione allegata, contesta, all’interno del Comprensorio Convenzionato “Giardino di Roma”, la presunta illegittimità del permesso di costruire n.149 del 28 settembre 2022 rilasciato dal Comune di Roma⁹, nonché di tutti i titoli edilizi rilasciati in precedenza e comunque di tutti i titoli rilasciati in assenza di autorizzazione paesaggistica, nel presupposto dell’esclusione in quanto compresi in strumenti attuativi inseriti nel primo Piano Pluriennale di Attuazione (PPA) del Comune di Roma.

² di cui si omette l’intero indirizzo a tutela dei dati personali del mittente

³ Tutte le informazioni citate e le altre contenute nell’header della email sono a disposizione su richiesta

⁴ rogito Maurizio MISURALE, Notaio in Roma (rep.n.92924, racc.n.23256 del 20 agosto 1992)

⁵ <https://www.labur.eu/public/blog/2023/06/15/ostia-dove-ledilizia-ha-sconfitto-lurbanistica-e-i-vincoli-archeologici/>

⁶ Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica (Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale) - Reg.Uff. prot. 1121526 del 22 dicembre 2020)

⁷ Proponente: Seneca Terreni Srl, poi Società per lo Sviluppo Urbano S.p.A.

⁸ Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica, Ufficio Autorizzazioni Paesaggistiche

⁹ Permesso di costruire rilasciato dal Municipio Roma X (ex XIII) relativo a lavori per la “realizzazione di edifici commerciali e residenziali ai sensi dell’art. 3 ter comma 3 della L.R. 21/2009 in Roma, Comprensorio Convenzionato “Giardino di Roma”, comprensorio Z18 e Z19, edifici A1-A2-B-C”, a ridosso della via Ostiense



PRESO ATTO

- che il progetto riguarda la nuova costruzione con parziale modifica della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale degli edifici realizzabili in un'area libera destinata ad un intervento unitario non residenziale individuata come comparto Z19 nell'ambito del piano attuativo di iniziativa privata denominato Comprensorio Convenzionato "Giardino di Roma";
- che il progetto comporta la nuova costruzione di edifici realizzati parte in conformità alle previsioni del vigente PRG e della convenzione attuativa ed in parte in deroga a queste, in applicazione dell'art. 3-ter comma 3 della LR 21/2009 e delle deroghe dell'art.6 (intervento unitario, parzialmente conforme alle previsioni urbanistiche), comunque nel rispetto degli aspetti paesaggistici generali;
- che il comparto è incluso nel Comprensorio regolato dalla Convenzione "Giardino di Roma" stipulata in data 20 agosto 1992, in gran parte (ma ancora non del tutto) già realizzato in conformità al Piano, sia in relazione agli interventi pubblici che a quelli privati;
- che l'area d'intervento risulta interessata da un vincolo paesaggistico ricognitivo per la presenza di aree d'interesse archeologico quali beni tutelati per legge o tipizzati introdotti dal PTPR, così elencati:
 - beni di interesse archeologico (areali): ma058_0074, ma058_0075;
 - fascia di rispetto beni di interesse archeologico (lineari): ml058_370 Strade secondarie, ml058_374 Via di Malafede;
 - fascia di rispetto di beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici: tl0342 (bene tipizzato).
- che i sopra citati beni paesaggistici, tutelati ai sensi dell'art.134 c.1 lett. b) e lett.c) del DLgs 42/2004 sono individuati nel PTPR adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007;
- che il parere citato al punto 1) in premessa sostiene tuttavia la non efficacia sul comparto Z19 dei suddetti vincoli ricognitivi "*nei limiti indicati nell'art. 142 c.2 del D.Lgs 42/2004 e nell'art.4 della LR 24/1998 che dispongono la non applicazione dei vincoli relativi ai beni tutelati per legge sulle aree che alla data del 06/09/1985 erano ricomprese nei piani pluriennali di attuazione (PPA)*" essendo il Comprensorio, che include il comparto Z19, individuato già nel Primo PPA, antecedente al 1985,

VISTO

- che la Corte Costituzionale, con sentenza n.240 pubblicata il 17 novembre 2020, ha annullato il PTPR approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.5 del 2 agosto 2019 e pubblicato il 13 febbraio 2020 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.13;
- che la suddetta sentenza non ha avuto effetto sul PTPR adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, entrambe pubblicate sul BUR del 14 febbraio 2008, n.6, supplemento ordinario n. 14;



- che alla data del parere citato al punto 1) in premessa deve considerarsi allo stato valida, e dunque utilizzabile, la ricognizione, delimitazione e rappresentazione dei beni paesaggistici come contenuta nelle Tavole B del PTPR adottato nel 2007,

OSSERVATO

- che l'intervenuta pronuncia della Corte Costituzionale vale a determinare dal 18 novembre 2020, giorno successivo alla sua pubblicazione,
 - a) l'applicabilità del regime di disciplina paesaggistica previsto dall'art. 21 c.1, della legge regionale n.24 del 6 luglio 1998, il quale prevedeva, che *“entro il 14 febbraio 2020, la Regione procede all'approvazione del PTPR quale unico piano territoriale paesistico regionale redatto nel rispetto dei criteri di cui all'articolo 22. Decorso inutilmente tale termine, operano esclusivamente le norme di tutela di cui al Capo II e, nelle aree sottoposte a vincolo paesistico con provvedimento dell'amministrazione competente, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico ed igienico e restauro conservativo”*;
 - b) la previsione dell'art. 143, comma 9, del d.lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 che impedisce di autorizzare interventi in contrasto con un piano paesaggistico adottato;
- che resta valido il consueto principio in materia paesaggistica, il quale determina l'applicazione della misura più restrittiva tra quelle concorrenti;
- che tale disciplina paesaggistica intervenuta dopo la sentenza della Corte Costituzionale doveva essere applicata indistintamente a tutti i procedimenti non ancora conclusi, ossia a tutti quelli per i quali non era ancora stato emesso il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica, risultando del tutto indifferente la data di presentazione dell'istanza, essendo applicabile il regime dell'art.21 della L.R. 24/1998, come sopra delineato, sia alle richieste già presentate alla data del 18 novembre 2020 sia a quelle ancora da presentare;
- che il parere citato al punto 3) in premessa, rilasciato al Comune di Roma dalla stessa Regione Lazio (Area Legislativa e Conferenze di Servizi) con prot. n. 0813058 del 22 settembre 2020, dunque antecedente al parere impugnato con il presente ricorso, ribadisce in maniera categorica, confermando il precedente parere del 2013 citato al punto 2) in premessa, che *“la ratio dell'intero comma 2 dell'art.142 è rinvenibile nella sottrazione al regime vincolistico delle aree già totalmente o parzialmente urbanizzate alla data del 6 settembre 1985”, caratteristica del tutto assente al Comprensorio Convenzionato “Giardino di Roma” alla data indicata, anche se (solo) individuato nel Primo PPA, antecedente al 1985, in parte in zona “N31 - Giardino di Roma convenzione in itinere” ed in parte in zona “17 - E/1 Giardino di Roma”,*



RILEVATO

- che il parere impugnato dal presente ricorso sostiene la non efficacia sul comparto Z19 dei suddetti vincoli ricognitivi interpretando in maniera errata l'art.142 c.2 del D.Lgs 42/2004, in opposizione a quanto in precedenza (pochi mesi prima) già ribadito dalla stessa Regione Lazio (Area Legislativa e Conferenze di Servizi) con prot. n. 0813058 del 22 settembre 2020;
- che per effetto della sentenza della Corte Costituzionale 240/2020, a partire dalla data del 18 novembre 2020, e dunque coinvolgente il parere impugnato, doveva applicarsi la disciplina paesaggistica prevista dall'art.21 c.1, della legge regionale n.24 del 6 luglio 1998 e cioè che nelle aree sottoposte a vincolo paesistico con provvedimento dell'amministrazione competente "sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico ed igienico e restauro conservativo"

per i seguenti motivi di illegittimità

- ECCESSO DI POTERE
Il provvedimento impugnato è un atto vincolato che non risulta conforme all'interesse pubblico e disapplica il criterio-guida della più proficua utilizzazione del bene per finalità di pubblico interesse, manifestandosi tramite le seguenti figure sintomatiche:
 - a) FALSITÀ DEL PRESUPPOSTO
Per violazione della sentenza della Corte Costituzionale nel cui dispositivo ha con chiarezza indicato, a seguito dell'annullamento del PTPR approvato dalla Regione Lazio, l'introduzione della disciplina paesaggistica prevista dall'art.21 c.1, della legge regionale n.24 del 6 luglio 1998, nonché per omessa applicazione del parere in merito all'interpretazione dell'art.142 c.2, lett. b), del d.lgs. 42/2004 nella parte in cui recita che le previsioni dei Piani Pluriennali di Attuazione siano state *"concretamente realizzate"*, rilasciato al Comune di Roma dalla Regione Lazio (Area Legislativa e Conferenze di Servizi) con prot. n. 0813058 del 22 settembre 2020, ritenendo cioè (nell'atto amministrativo) un determinato presupposto, di natura giuridica, erroneamente esistente.
 - b) SVIAMENTO DI POTERE
il parere impugnato non persegue un interesse pubblico ma un fine diverso da quanto stabilito dalla legge, ravvisabile nell'assestare quanto disposto dalla Soprintendenza archeologica in accordo con il costruttore e cioè di consentire l'edificazione degli Edifici B e C a destinazione residenziale con piano terra a pilotis dove organizzare spazi a verde per la valorizzazione dei manufatti archeologici emersi durante gli scavi preventivi, avviati a giugno 2019, dopo complesse vicende di giustizia amministrativa legate ai vincoli archeologici imposti con i d.m. 22.06.1991, d.m. 23.11.1994 e d.m. 30.06.1997



* * * * *

Tutto quanto sopra premesso, preso atto, visto, osservato e rilevato,
LabUr - Laboratorio di Urbanistica

RICORRE

alla Regione Lazio, per le competenze della DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA - AREA VIGILANZA URBANISTICA al fine di ottenere il seguente

PROVVEDIMENTO

voglia la Regione Lazio, disattese e respinte le contrarie istanze, deduzioni ed eccezioni, previe le declaratorie necessarie e consequenziali, così giudicare:

- IN VIA PRELIMINARE:
Sospendere il permesso di costruire n.149 del 28 settembre 2022 rilasciato dal Municipio Roma X (ex XIII) in modalità di autotutela ricorrendo gli estremi dell'art.181 del d.lgs. 42/2004 per tutti i motivi addotti in narrativa, stante la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1199 del 24 novembre 1971, nonché avviare una ricognizione amministrativa circa i titoli edilizi rilasciati nel medesimo Comprensorio Convenzionato "Giardino di Roma" privi di autorizzazione paesaggistica

- NEL MERITO:
Dichiarare nullo, inefficace, e/o privo di qualsivoglia effetto e validità e/o annullare e/o revocare il permesso di costruire n.149 del 28 settembre 2022 rilasciato dal Municipio Roma X (ex XIII) ed ogni titolo edilizio rilasciato nel medesimo Comprensorio Convenzionato "Giardino di Roma" privo di autorizzazione paesaggistica

Con riserva di ulteriormente variare, integrare, produrre e dedurre.

Roma, lì 24 aprile 2024

dr.Ing. Andrea SCHIAVONE
presidente p.t. LabUr – Laboratorio di Urbanistica (www.labur.eu)