

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 23 maggio 2024, n. 347

**Comune di Formia (Lt). Variante all'art. 36 lettera B delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. L. 1150/42. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 26.10.2018. Restituzione per rielaborazione ai sensi dell'art. 8 della Legge 1150/42.**

Oggetto: Comune di Formia (Lt).

Variante all'art. 36 lettera B delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. L. 1150/42.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 26.10.2018.

Restituzione per rielaborazione ai sensi dell'art. 8 della Legge 1150/42.

## LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;  
VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Formia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 15 del 21.01.1980;

VISTA la deliberazione consiliare n. 37 del 26.10.2018 con la quale il Comune di Formia ha adottato la Variante normativa in argomento;

VISTA la deliberazione consiliare n. 80 del 29.07.2019 con la quale il Comune di Formia ha preso atto della mancata presentazione di osservazioni a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante normativa in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per il parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 22.12.1999 n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 286/2 reso nella seduta del 06.02.2024, ha ritenuto che *"la Variante all'art. 36 lettera B delle N.T.A. del PRG vigente del Comune di Formia, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 26.10.2018 NON SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/1942, e che pertanto la stessa sia restituita all'amministrazione comunale per rielaborazione, ai sensi dell'art. 8 della l. 1150/1942"*;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 286/2 del 06.02.2024 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

## DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di restituire, per la rielaborazione ai sensi dell'art. 8 della Legge 1150/42, la Variante all'art. 36 lettera B delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, adottata dal comune di Formia con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 26.10.2018 per

i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 286/2 del 06.02.2024, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

### **Voto n. 286/2 del 6 febbraio 2024**

**Relatore:**

**Arch. Domenico Messina**

**OGGETTO:** Comune di Formia (LT)  
Variante art. 36 lettera B delle N.T.A. del PRG vigente Deliberazione del Consiglio  
Comunale n. 37 del 26.10.2018 - L. 1150/1942

### **IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

#### **VISTI:**

la nota prot. n. 44215 del 09.09.2019 acquisita al protocollo regionale al n. 739805 del 19.09.2019, con cui il Comune di Formia ha inoltrato alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica gli atti relativi alla Variante in oggetto, ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942;

che la Variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 26.10.2018 avente ad oggetto "Variante normativa all'art. 36 lett. B delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., disciplina delle sottozone "F2 – Servizi Generali privati di interesse collettivo" – adozione";
- Estratto delle N.T.A. del P.R.G. art. 36 lett. B);
- Dichiarazione a firma del Vice Segretario Generale del Comune di Formia con la quale si attesta che la Delibera di C.C. n. 37/2018 (per errore indicata con n. 38/2018) è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 30 giorni dal 29.11.2018 al 29.12.2018;
- Pubblicazioni del 29.11.2018 sui giornali "Il Giornale" e "Corriere dello Sport-Stadio", manifesti affissi nella sede comunale e nel territorio comunale e infine avviso pubblicato sul B.U.R.L. n. 97 del 29.11.2018, mediante i quali gli atti relativi alla suddetta Deliberazione sono stati resi noti alla cittadinanza;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 29.07.2019 avente ad oggetto "Variante normativa all'art. 36 lett. B delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., disciplina delle sottozone "F2 – Servizi Generali privati di interesse collettivo" – Presa d'atto mancata presentazione delle osservazioni/opposizioni e approvazione definitiva";

la nota prot. n.148046 del 01.02.2024, con cui l'Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione negoziata: Province Laziali ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

Udito il Relatore Arch. Domenico Messina

### PREMESSO CHE

Il Comune di Formia (LT) è dotato di PRG adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 29.10.1974 e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15 del 21.01.1980 secondo le modifiche, integrazioni e prescrizioni in essa contenute.

Le NTA del PRG all'art. 36 lettera B) disciplinano le sottozone F2 – Servizi Generali Privati di interesse collettivo indicando altresì numerose destinazioni d'uso compatibili con le stesse.

Al riguardo l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno approvare specificazioni e chiarimenti relativi alle possibili destinazioni d'uso della sottozona F2 attraverso la Deliberazione di C.C. n. 79 del 12.11.2014 avente ad oggetto "Specificazioni relative alle possibili destinazioni d'uso delle sottozone "F2" disposte all'art. 36 lett. b delle NTA di PRG".

Su detta Deliberazione il Segretario Generale dell'Ente aveva eccepito, ponendo in calce all'atto pubblicato la obiezione di seguito riportata: *"Non è possibile con presa d'atto ed interpretazioni successive modificare la normativa e le prescrizioni del piano (PRG). Occorre invece procedere ad una variante al PRG, sottoponendola a tutta la normativa di settore allo stato vigente"*.

La suddetta Deliberazione di C.C. n. 79 del 12.11.2014 non è stata mai trasmessa alla Regione Lazio per i dovuti seguiti di competenza quale eventuale variante alle norme tecniche di attuazione di P.R.G.; il Comune di Formia con nota prot. 15399 del 27.03.2018 ha chiesto alla Regione Lazio la verifica di applicabilità della Deliberazione di C.C. n. 79 del 12.11.2014 senza avere alcuna risposta in merito.

Preso atto del fatto che la Regione Lazio più volte in via generale si è espressa affermando che eventuali modifiche alla normativa e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti vanno effettuate solamente con idonee procedure di Variante agli stessi, il Comune di Formia ha ritenuto opportuno annullare in via di autotutela la citata Deliberazione di C.C. n. 79 del 12.11.2014 con il medesimo atto Deliberativo con cui è stata adottata la Variante alle NTA in esame.

L'Amministrazione Comunale nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 26.10.2018 di adozione della presente Variante alle NTA evidenzia che:

- *"...per la sottozona F2, sono pervenute e pervengono proposte progettuali che prevedono destinazioni d'uso, da insediare, non esplicitamente richiamate all'art. 36 lett. B delle NTA, con conseguente difficoltà circa la valutazione favorevole e/o contraria della fattibilità degli interventi stessi..."*
- *"...la mancata completezza e chiarezza della norma comporta una compromissione di situazioni giuridiche soggettive dei privati, con pregiudizi da essa derivanti..."*
- *"...la zonizzazione approvata con DGR n. 15 del 21.01.1980, non contempla la possibilità di insediare attività turistico-ricettive, se non nell'ambito degli agglomerati industriali di cui al Piano Regolatore Consortile, approvato con D.C.R. n. 1070 del 21.12.1989 e s.m.i...."*
- *"...sussiste la volontà di incentivare e definire anche la vocazione turistico ricettiva del territorio comunale, fermo restando: 1) la compatibilità ed il rispetto dei vincoli paesaggistici di cui al D. Lgs n. 42/04; 2) la disciplina regionale in materia di attività alberghiere ed extra-alberghiere; 3) le fasce di demanio marittimo, il cui utilizzo è demandato a separati ed indipendenti strumenti di programmazione..."*
- *"...la previsione, tra l'altro, di nuove strutture turistico ricettive può costituire una risorsa di tipo economico da incrementare..."*
- *"...la individuazione di tali nuove attività, all'interno delle sottozone F2, non va a pregiudicare e/o peggiorare in alcun modo lo stato dei luoghi e quindi non apporta alcun effetto negativo rispetto al contesto"*



territoriale ed alle tematiche ambientali, né tantomeno riduzione delle aree a standard, a servizi pubblici e/o di uso pubblico...”

- “...la presente variante non è soggetta a procedura di VAS di cui al Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, “Norme in materia ambientale”, trattandosi di semplice specifica di destinazioni d’uso che non incide sui parametri né sugli indici della sottozona in esame, così come approvati sul PRG originario...”

### ISTRUTTORIA TECNICA

Sulla base di tali motivazioni la Variante in esame, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.37 del 26.10.2018, propone la variazione dell’art. 36 lettera B) delle NTA del PRG vigente come di seguito riportato precisando che le modifiche proposte sono sottolineate:

Testo dell’art. 36 lettera B) delle NTA del PRG vigente approvato con DGR n. 15 del 21.01.1980	Testo dell’art. 36 lettera B) delle NTA del PRG con le modifiche adottate con DCC n. 37 del 26.10.2018
<p>Art. 36</p> <p>Sottozone F, servizi di interesse pubblico generale e servizi privati di interesse collettivo</p>	<p>Art. 36</p> <p>Sottozone F, servizi di interesse pubblico generale e servizi privati di interesse collettivo</p>
<p>B) Sottozone F2 – Servizi generali privati di interesse collettivo</p> <p>Destinazioni d’uso: case di cura, istituti, edifici di istruzione, religiosi, del tempo libero e dello sport, pubblici locali, ecc; modalità attuative lottizzazione convenzionata, indice di fabbricazione territoriale 0,50 mc/mq; indice di fabbricazione fondiario 0,60 mc/mq; rapporto di copertura 1/5; altezza massima delle costruzioni ml 7,0; numero dei piani fuori terra 2; distanza assoluta tra edifici ml 10,0, distacchi dai confini ml 7,0.</p>	<p>B) Sottozone F2 – Servizi generali privati di interesse collettivo</p> <p>Destinazioni d’uso: case di cura, istituti, edifici di istruzione, religiosi, di culto, del tempo libero e dello sport, pubblici locali, <u>centri benessere, centri estetici, saune, palestre; sport privato di uso pubblico (piscina, campi da gioco, sport equestri); ludoteche e baby parking, asili nido privati e asili nido aziendali; strutture turistico ricettive (alberghi, hotel, pensioni, ostelli, residenze turistico alberghiere) e servizi annessi; uffici, studi professionali, laboratori di analisi cliniche, laboratori tecnici medici ed infermieristici, studi veterinari, ambulatori medici e fisioterapici, servizi alla persona, strutture per assistenza sociosanitaria ed assistenziali; incubatori di impresa; parcheggi privati di uso pubblico con servizi connessi; attività di ristorazione, mense; esercizi commerciali di vicinato; internet point; poste private; sedi di associazioni, sindacati, Caaf, Onlus, assistenza sociale, associazioni di volontariato per servizi sociali; locali di intrattenimento, auditorium, discoteche (nel rispetto della normativa sul rumore), autolavaggi, il tutto fermo restando il rispetto delle normative di settore vigenti in materia.</u></p> <p>Modalità attuative lottizzazione convenzionata e permesso di costruire diretto nei casi di lotto intercluso, come definito dalla legge vigente; indice di fabbricazione territoriale 0,50 mc/mq; indice di fabbricazione fondiario 0,60 mc/mq; rapporto di copertura 1/5; altezza massima delle costruzioni ml. 7,00; numero di piani fuori terra 2;</p>

<b>Testo dell'art. 36 lettera B) delle NTA del PRG vigente approvato con DGR n. 15 del 21.01.1980</b>	<b>Testo dell'art. 36 lettera B) delle NTA del PRG con le modifiche adottate con DCC n. 37 del 26.10.2018</b>
	distanza assoluta tra edifici ml. 10,00; distacchi dai confini ml. 7,00.

### CONSIDERATO CHE

La variante normativa proposta riprende le NTA vigenti che già prevedevano alcune destinazioni d'uso e sostanzialmente ne amplia notevolmente il numero e le tipologie di funzione, cercando di comprendere le maggiori casistiche possibili; in particolare si evidenzia, come del resto già precisato nella DCC n. 37 del 26.10.2018 di adozione della presente Variante all'art. 36 lettera B) delle NTA, l'inserimento delle strutture turistico-ricettive, attualmente possibile unicamente all'interno degli agglomerati industriali di cui al Piano Regolatore Consortile a seguito di specifica prescrizione contenuta nella DGR n. 15 del 21.01.1980 di approvazione del vigente PRG.

Nella delibera di adozione della Variante viene precisato che non vengono alterati gli indici e i parametri edificatori mentre, quale ulteriore innovazione rispetto alle destinazioni d'uso consentite nelle NTA vigenti, oltre alla attuazione tramite lottizzazione convenzionata viene previsto per i lotti interclusi il Permesso di Costruire diretto.

**Tale innovazione non appare condivisibile in quanto il ricorso al Permesso di costruire diretto in caso di lotti interclusi rappresenta una fattispecie consentita quando ne ricorrano le condizioni di Legge e pertanto non si rende necessaria l'introduzione della stessa fattispecie nella Norma di Piano.**

In relazione alle numerose destinazioni d'uso proposte, risulta opportuno evidenziare quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 36/1987 che ai commi 1 e 2 (come modificati dall'articolo 5, comma 1, lettera g), numero 1 e numero 2, della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1) prevede:

“1. Gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dall'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001.

2. I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno, nell'ambito di ciascuna delle categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, procedere all'indicazione di più specifiche destinazioni d'uso fermo restando che è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001”.

Appare quindi necessario che nella Variante proposta vengano indicate le categorie di destinazione d'uso, tra quelle previste nell'art. 23ter del D.P.R. n. 380/2001, ammesse in tale Zona F2, tenuto conto delle destinazioni d'uso indicate dalla Amministrazione Comunale, e che le ripercussioni che si determinano laddove si perviene ad un mutamento di destinazione urbanisticamente rilevante evidenziano la necessità di reperire le relative dotazioni territoriali di standard.

### PRESO ATTO:

della proposta, ad esito dell'istruttoria svolta dai competenti uffici regionali, di approvazione della Variante all'art. 36 lettera B) delle NTA del PRG vigente di Formia, adottata con DCC n. 37 del 26.10.2018, introducendo modifiche d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967;



## CONSIDERATI

tuttavia gli esiti della discussione intervenuta in seno al Comitato in merito alla suddetta proposta di variante nel corso della seduta del 6 febbraio 2024;

che la discussione ha posto l'accento sulla mancanza, a corredo della variante normativa adottata dal Comune, di documentazione comprovante un'analisi che chiarisca la reale portata della norma, per come adottata, rispetto ad una elencazione di destinazioni d'uso, ascrivibili a categorie diverse (turistico-ricettiva, direzionale e commerciale) in assenza di un censimento delle aree effettivamente interessate, della loro collocazione e di una loro quantificazione, circostanza che non consentirebbe di valutarne il possibile impatto sul piano regolatore vigente;

che il Comune non ha seguito la procedura di VAS: nel testo della Delibera viene riportato: "La presente variante non è soggetta a procedura di VAS di cui al decreto legislativo 152 del 2006, trattandosi di semplice specifica di destinazioni d'uso che non incide sui parametri né sugli indici della sottozona in esame, così come approvati sul PRG originario.";

che pertanto dalla documentazione della variante non risulta possibile valutare l'incidenza della modifica normativa la cui portata urbanistica non si è in condizioni di misurare, perché si vogliono inserire attività commerciali e direzionali laddove la formulazione vigente prevede, tra le destinazioni d'uso, sport, verde pubblico e case di cura, centri religiosi;

che pertanto né le modifiche d'ufficio, né la proposizione di emendamenti consentirebbero il superamento delle problematiche rilevate, in assenza di ulteriori elementi offerti in valutazione a supporto della proposta comunale;

## CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato il

### IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

esprime il seguente

### PARERE

Che la Variante all'art. 36 lettera B delle N.T.A. del PRG vigente del Comune di Formia, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 26.10.2018

### NON SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/1942, e che pertanto la stessa sia restituita all'amministrazione comunale per rielaborazione, ai sensi dell'art. 8 della l. 1150/1942.

**Il Segretario del C.R.p.T.**

*(Maria Paola Farina )*

*Firmato digitalmente*

**Il Presidente del C.R.p.T.**

*(Ing. Wanda D'Ercole)*

*Firmato digitalmente*