



**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

**Voto n.268/3 del 14 marzo 2019**

Relatore

Arch. Anna Maria Albanese

**OGGETTO:** Comune di Formia (LT)  
Variante al PRG in esecuzione della sentenza TAR Lazio – Sez. Latina n. 569/2007  
Terreno distinto in catasto al Foglio n. 13 particella n 2126 di mq. 1396 - Località  
Talento, di proprietà dei sig.ri B. Viola e A. De Vito  
Del. Comm. Acta n. 1 del 29/11/2016  
Legge n. 1150/1942

**IL COMITATO**

Vista la nota prot. n. 181787 del 7/04/2017 con la quale il Commissario ad acta ha trasmesso alla Regione Lazio – Direzione Territorio Urbanistica e Mobilità - Ufficio di Staff del Direttore – la variante al PRG del Comune di Formia (LT), in esecuzione della sentenza TAR Lazio – Sez. Latina n. 569/2007 relativa al terreno di proprietà dei Sig.ri Benedetto Viola ed Agostina De Vito;

Vista la nota prot. n. 217360 del 2.5.2017 con la quale l'Ufficio di Staff del Direttore Territorio Urbanistica e Mobilità, ha trasmesso per il seguito di competenza, all'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Province di FR, LT, RI e VT, la variante urbanistica puntuale al P.R.G ai sensi della L. 1150/42, in esecuzione della sentenza n. 569/2007 del T.A.R. Lazio - Sezione di Latina, relativa al terreno di proprietà dei Sigg. Viola Benedetto e De Vito Agostina in località Talento.

Vista la documentazione trasmessa relativa alla variante in oggetto consistente nella seguente documentazione amministrativa:

1. Delibera Commissariale n.01 del 29.11.1016;
2. Certificazione avvenuta pubblicazione all'albo pretorio;
3. Certificazione avvenuta pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso di deposito;
4. Manifesto;
5. Certificazione del Segretario Comunale di assenza di osservazioni;
6. Relazione geologica –morfologica;
7. Indagine vegetazionale e studio agropedologico;
8. Determina regionale G13889 del 23/11/2016 parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, della L.R. n. 72/75, della D.G.R. n. 2649/99, e D.G.R. n. 655/02;
9. Dichiarazione di autoesclusione del Commissario ad acta dalla procedura di V.A.S.
10. Certificazione che le aree oggetto di variante non sono incluse nell'elenco degli usi civici, prodotto dal Settore urbanistica ed edilizia del Comune di Formia in data 20/03/2017 prot. n. 13528;
11. Certificazione che le aree oggetto di variante non ricadono in ZPS e SIC, prodotto dal Settore urbanistica ed edilizia del Comune di Formia in data 20/03/2017 prot. n.13532.

e nei seguenti elaborati grafici:

1. All. A - Relazione tecnica;
2. All. B - Norme tecniche d'attuazione;
3. Tav.1 – Individuazione area su base C.T.R. –Scala. 1:10.000;
4. Tav.2 – Individuazione area su P.T.P. e P.T.P.R.;
5. Tav.3 – Stralcio del P.R.G. vigente;
6. Tav.4 – Proposta di variante su stralcio P.R.G. vigente;
7. Tav.5 - Planivolumetrico su stralcio catastale;

### PREMESSO CHE

Con sentenza n. 569/2007, il T.A.R. Lazio - Sezione di Latina ha accolto il ricorso dei sig.ri Viola e De Vito e per decadenza vincolo espropriativo, e ordina all'amministrazione, ed in subordine al Commissario, di attribuire appropriata destinazione urbanistica.

Il Commissario ad acta con delibera n. 1 del 29 novembre 2016 ha adottato la variante puntuale al P.R.G. ai sensi dell'art.9 della L.1150/42 (in esecuzione della sentenza n. 569/2007 T.A.R.) al terreno distinto in catasto al foglio n. 13 particella n 2126 di mq. 1396 da zona F3 "Parco pubblico e parco pubblico di interesse paesaggistico archeologico" (attualmente zona bianca per decadenza del vincolo espropriativo) a:

- parte a zona F sottozona F3.1 Area a verde pubblico
- parte a zona B sottozona BS Completamento satura;

Il Commissario ad acta nella delibera di adozione della variante in analisi dichiara:

*"Ritenuto di concordare in merito a quanto rappresentato nella relazione tecnica anche per il fatto che il lungo tempo trascorso dall'imposizione del vincolo all'interno dell'insediamento urbano induce a ritenere non più attuabile un interesse pubblico atto a motivarne la sua completa reiterazione " e " Per contro, permane l'interesse della proprietà all'edificazione del terreno".*

Il Commissario ad acta relaziona inoltre che, a seguito dell'impugnativa del silenzio - inadempimento dell'Amministrazione Comunale e della emissione di Sentenze del TAR, il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 56 del 15/09/2008 (e Deliberazione n.9/2009 di controdeduzioni alle osservazioni), ha inteso adottare un documento programmatico e d'indirizzo teso alla ridefinizione delle zone F3, sostituendo il vincolo ablativo con vincolo di tipo conformativo attraverso la nuova destinazione a "verde privato attrezzato" denominate F4 bis (ossia analoghe alle F4 vigenti nelle N.T.A. del P.R.G., ad eccezion fatta per le modalità di attuazione per le quali è prevista l'attuazione diretta).

Lo stesso Commissario ad Acta così prosegue: "La citata D.C.C. n. 56/2008 è stata annullata dal TAR Lazio con sentenza 1233/09. Peraltro con provvedimento n. 210105/09 del 22/02/2010, la Regione Lazio - alla quale la D.C.C. n.56/2008 in questione era stata inviata per l'eventuale approvazione – ha ritenuto la questione di merito improcedibile in quanto gli atti inoltrati non costituiscono compiutamente variante al P.R.G. e non possono essere approvati".

Come peraltro riconosciuto dal TAR Lazio, il Commissario ad Acta dichiara che tale destinazione è da interpretarsi quale vincolo espropriativo di P.R.G. soggetto, come tale, al termine quinquennale di decadenza ai sensi del D.P.R.327/2001. Inoltre si prende atto che sono venute meno le misure di salvaguardia previste nella Delibera n.56/08.

## ISTRUTTORIA TECNICA

---

Il P.R.G. del Comune di Formia è stato approvato con D.G.R. n. 15 del 21.01.1980, pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 del 20.06.1980.

Nel prendere atto di quanto sopra rappresentato dal Commissario ad Acta, l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Province di FR, LT, RI e VT ritiene necessario inquadrare urbanisticamente il contesto territoriale in cui ricade l'area oggetto di riclassificazione.

Dall'analisi della tav. 4 (Proposta di variante su stralcio del P.R.G. vigente) si evince che a tutt'oggi, nel P.R.G. vigente, l'area in oggetto, pari a mq. 1396, risulta inclusa interamente in una più ampia sottozona F3 *"Parco pubblico e parco pubblico di interesse paesaggistico archeologico"* per la quale, seppur oggi decaduta per decorrenza dei termini espropriativi, è stata cogente la norma di cui all'art. 36 lettera C delle N.T.A che si riporta:

*Sottozone F3, parco pubblico e parco pubblico di interesse paesaggistico e archeologico.*

*"Destinazione d'uso a parco alberato con la tassativa esclusione di ogni attività edificatoria anche se a carattere pubblico; attuazione tramite piano particolareggiato di iniziativa comunale; nelle sottozone a parco pubblico di interesse archeologico il piano attuativo deve essere sottoposto all'approvazione della competente Sovrintendenza alle Antichità, le costruzioni che ricadono nell'ambito delle sottozone ed esistenti alla data di adozione del P.R.G., legittimamente realizzate, conservano le destinazioni d'uso riferite alla predetta data; per le medesime costruzioni sono consentiti soltanto lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza alterazione dei volumi e delle altezze e delle destinazioni d'uso."*

Dall'analisi del P.R.G. vigente, si rileva che l'area in oggetto è ricompresa in un più esteso ambito classificato come zona F3 e risulta confinante con le seguenti zone/sottozone:

- ad ovest ed a nord, ore le infrastrutture di progetto e la linea ferroviaria con relativa fascia di rispetto, con una cospicua sottozona agricola E1;
- ad est, il citato ambito in F3 confina con una sottozona F2 *"servizi generali privati di interesse collettivo"* (modalità attuative: lottizzazione convenzionata), mentre a sud il medesimo ambito confina con una sottozona B5 di completamento (modalità attuative: concessioni edilizie, piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate) posta a notevole distanza dall'area in esame.

### CONSIDERATO CHE

Si riporta dalla relazione tecnica redatta dal Commissario ad acta la "descrizione dell'area":

*"L'area oggetto della variante si trova all'interno di una vasta zona classificata dal P.R.G. vigente come zona F sottozona F3 "Parco pubblico e parco pubblico di interesse paesaggistico archeologico" e si estende per una superficie di 1396 mq. Su tale proprietà insiste un fabbricato di circa 100 mq (.....)"*

A tal riguardo si riportano le foto allegate alla Relazione tecnica del Commissario ad acta:

Foto dell'ambito con individuazione in rosso del perimetro dell'area



Foto vista interna dell'area





Foto dalla strada di via Acervara





Foto vista interna al lotto





Foto interno del lotto



Preso atto dello stato attuale del lotto in oggetto e del fabbricato presente, si riportano le N.T.A. (allegato B) richieste dal Commissario ad acta per il lotto in oggetto:

**art. 1) Zona B sottozona BS – “Completamento Saturata”**

*Tale sottozona interessa un'area di limitata estensione, in cui è presente un fabbricato oggetto di condono (...). Tutte le trasformazioni e gli interventi di cui al presente articolo sono possibili esclusivamente a seguito del rilascio del titolo abilitativo (cfr. Permesso di costruire in sanatoria) relativo al fabbricato esistente.*

**art. 2) F3.1 “Verde Pubblico”**

*Area destinata alla conservazione e alla creazione di parchi urbani e alla realizzazione delle relative attrezzature, ove sono unicamente consentite:*

- attrezzature per il gioco dei bambini;
- arredi in legno per la fruizione e la sosta nel parco.

***Dal punto di vista Urbanistico***

Osservate le destinazioni urbanistiche richieste e le relative N.T.A. quest'area rileva alcune criticità sia sulle destinazioni urbanistiche che sulle N.T.A. proposte dal Commissario ad acta (sopra riportate). Vista la piccola superficie del lotto di 1.396 mq, considerata la posizione dell'area nell'ambito del P.R.G. vigente come sopra descritta, preso atto dello stato attuale del lotto con la presenza del fabbricato di

cui non è stato prodotto alcun elemento per definirne la legittimità paesaggistica ed edilizia dell'edificio, né l'incidenza della variante in argomento ai fini della legittimazione del fabbricato.

Tenuto in conto che la pregressa destinazione F3 "(...) Destinazione d'uso a parco alberato con la tassativa esclusione di ogni attività edificatoria anche se a carattere pubblico; attuazione tramite piano particolareggiato di iniziativa comunale; (...)" ha limitato nell'ambito trasformazioni diffuse, determinando una mancata rispondenza nell'area dei criteri e delle caratteristiche di cui alle zone B ex DM 1444/68 e, pertanto, la destinazione richiesta a **Zona B sottozona BS – "Completamento Satura"** non appare congrua.

Inoltre per l'area proposta in "Completamento Satura" non viene definita né la superficie, né lo stato giuridico del manufatto presente.

Oltre a quanto sopra rilevato, anche l'altra destinazione proposta a **F3.1 "Verde Pubblico"** presenta criticità normative sia sotto il profilo dimensionale, sia per la reale fruizione in relazione alla sottozona proposta. Infatti:

**art. 2) F3.1 "Verde Pubblico" delle N.T.A.**

*Area destinata alla conservazione e alla creazione di parchi urbani e alla realizzazione delle relative attrezzature, ove sono unicamente consentite:*

- attrezzature per il gioco dei bambini;
- arredi in legno per la fruizione e la sosta nel parco.

Osservate le N.T.A si rileva quanto di seguito:

- non viene chiarito se la destinazione "verde pubblico" sia da intendersi quale area a standard ovvero le modalità di acquisizione al patrimonio pubblico della stessa;
- non risultano chiarite le condizioni di accessibilità a tale porzione di area;
- non ne viene definita la superficie, in riferimento all'area complessiva oggetto di riclassificazione.

Inoltre, in considerazione della superficie del lotto di **1.396 mq** preso atto della proposta zona B completamento satura (senza definizione della superficie ad essa afferente), la restante superficie appare inidonea, sia per dimensione che per condizione di accessibilità, a poter costituire "Area destinata alla conservazione e alla creazione di parchi urbani e alla realizzazione delle relative attrezzature" previste dall'art 2 delle N.T. A.

***Dal punto di vista paesaggistico***

L'area in esame oggetto di risonizzazione ricade interamente in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 di natura paesaggistica ex L. 1497/39 Vincoli dei Beni paesaggistici art.134, comma 1, lettera a) del Codice istituito con D.M. del 17/05/1956, pubblicato nella G.U. n. 133 del 30/05/1956; "Terracina: integrazione vincolo", codice cd059\_037, istituito con D.M. del 22/05/1985, pubblicato nel B.U.R.L. n. 176 del 27/07/1985;

- **Piano Territoriale Paesistico "Cassino Gaeta Ponza" (P.T.P. n. 14)**, approvato con L.R. 24/98 e D.G.R. n. 4474 del 30/07/1999 – Approvazione del testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. n. 14: l'area di intervento in cui è proposta la Variante urbanistica in esame è classificata ai fini della tutela interamente con lettera "Ir - Tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico" (tav. E/3.4/5 sub ambito P.P. 14/1), disciplinata dall'art. 37 del Capo III "Prescrizioni di area" delle N.T.A.

Il citato art.37, individuando nei tre tratti urbani consolidati (Gaeta, Formia, Scauri nonché Maranola) i principali ambiti costieri antropizzati definiti come "tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri

di alto valore paesistico”, specifica alcune “norme di indirizzo da recepire nella fase di adeguamento dei P.R.G.”- pur essendo tali zone sufficientemente normate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti – in base alle quali si debbono seguire alcune prescrizioni ai fini della valorizzazione paesistico-ambientale; in particolare, per l’area d’intervento qui in esame, siamo nel caso di una nuova definizione della zonizzazione del P.R.G. per cui è doveroso tenere conto di tali indirizzi di pianificazione urbanistica. Nello specifico, uno degli indirizzi più pertinenti all’area in esame è il “*mantenimento dei volumi esistenti e riduzione ove possibile delle altezze e degli ingombri che ostacolano i rapporti visuali mare-coste, pianura, litoranea - monti.*” (...) Inoltre, sempre l’art.37 prevede che gli interventi in tali zone sono autorizzati tramite l’approvazione degli strumenti attuativi corredati da SIP e così recita: (...) “*In queste aree i relativi piani dovranno prevedere interventi tesi a facilitare la percezione dell’organismo ad attivare e a recuperare il più possibile aperture visive ed a migliorare le visuali anche passive dei centri storici, perseguendo lo scopo con congrue sistemazioni verdi, schermature e, ove possibile, mediante demolizioni. (...) Fino alla approvazione di detti piani non sono consentite ulteriori edificazioni.*” Qui si intende che le norme d’indirizzo debbano essere recepite nella fase di adeguamento dei P.R.G. al P.T.P. e pertanto, nel caso in esame, trattasi propriamente di una riassegnazione della zonizzazione del P.R.G. vigente.

**Ed ancora l’art.37 prevede che “Qualora le prescrizioni indicate nella normativa particolare di PTP fossero in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, varrà la disciplina più restrittiva.”**

*Gli interventi nelle zone di cui ai punti a), b), c), fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, potranno essere autorizzati a fini ambientali soltanto dopo l’approvazione degli strumenti attuativi corredati dal SIP di cui agli articoli 61 E 62, e per le zone di PRG dove non è richiesto strumento attuativo, si applicano le disposizioni del capo IV art. 63 in quanto si configura il rimando ad uno strumento non codificato.*

Art. 63 Norme di salvaguardia

*Le aree sottoposte a vincolo paesistico, comprese in ambiti per i quali è stato approvato il presente PTP ma sprovviste della classificazione ai fini della tutela, sono disciplinate dalle seguenti norme di salvaguardia:*

- a) nelle zone agricole si applica la normativa prevista dal presente PTP per zone agricole analoghe;*
- b) nelle altre zone sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo nonché, subordinatamente all’approvazione di piani attuativi accompagnati dal SIP di cui agli articoli 61 e 62 gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti approvati successivamente alla data di entrata in vigore della l. 431/1985.*

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)**, adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, in salvaguardia, l’area in esame oggetto di rizonizzazione ricade interamente in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.lvo.42/2004 ex L.n.1497/39 (Vincoli dei Beni paesaggistici art.134, comma 1, lettera a) e c) del Codice nonché disciplinati dall’art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R.: “*Zona costiera sita nei comuni di Sperlonga, Gaeta e Formia*”. Nella Tav. A “*Sistemi ed ambiti del paesaggio “è classificata nel paesaggio agrario di continuità di cui art. 26 delle N.T.A.*

---

## PROPOSTE DI MODIFICA

---

Viste le norme del P.T.P. n. 14 approvato e le norme del P.T.P.R. adottato, e rilevate le criticità sopra esposte in relazione agli aspetti urbanistici, al fine di rendere conforme paesaggisticamente e urbanisticamente la Variante proposta dal Commissario ad acta, adottata con Delibera commissariale

n. 1 del 29.11.1016 ai sensi della L.U. 17/08/1942, n. 1150 (in esecuzione della sentenza del Tar Lazio – Sez. Latina - n. 569/2007), del lotto di terreno distinto in catasto al foglio. n. 13, particella n. 2126 di mq. 1.396 secondo le seguenti destinazioni:

da: zona F3 “Parco pubblico e parco pubblico di interesse paesaggistico archeologico” attualmente zona bianca per decadenza del vincolo espropriativo

a:

- parte a zona F3.1 “Verde Pubblico”
- parte a zona B sottozona BS – “ Completamento Saturata”

sia meritevole di approvazione, con le seguenti modifiche da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art.3 della legge n.765 del 06/08/1967 :

da

**zona F3 “Parco pubblico e parco pubblico di interesse paesaggistico archeologico” attualmente zona bianca per decadenza del vincolo espropriativo**

**a “zona agricola” E1 del PRG vigente del Comune di Formia.**

## CONCLUSIONI

---

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente **con le modifiche in sede d’Ufficio e di discussione di Comitato riportate in grassetto e corsivo nel presente voto.**

Infine si precisa che la variante al PRG non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

## PARERE

che la Variante urbanistica al vigente P.R.G. del Comune di Formia relativa a:

*“Comune di Formia (LT) - Variante al PRG in esecuzione della sentenza TAR Lazio – Sez. Latina n. 569/2007 - Terreno distinto in catasto al Foglio n. 13 particella n 2126 di mq. 1396 - Località Talento, di proprietà dei sig.ri B. Viola e A. De Vito - Del. Comm. Acta n. 1 del 29/11/2016”*

## SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

**Con le modifiche sopra riportate da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art.3 della legge n.765 del 06/08/1967.**

Il Segretario del C.R.p.T.

(Maria Paola Farina)



Il Presidente del C.R.p.T.

(Manuela Manetti)

