



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1610 del 2021, integrato da motivi aggiunti,
proposto da

Federico Gianni, Loredana Gianni, Rodolfo Gianni, Giacomo Castro e
Associazione *Latium Vetus*, in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentati e
difesi dagli avv.ti Stefano Rossi e Caterina Paone, elettivamente domiciliati presso
lo studio del primo in Roma, via G. Camozzi, 9;

contro

Comune di Pomezia, in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentato e
difeso dall'avv. Luigi Leoncilli, presso il cui studio in Roma, v. A. Chinotto, 1, ha
eletto domicilio

nei confronti

Petromarine Italia s.r.l., in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentata e
difesa dall'avv. Angelo Caliendo, domiciliata *ex art. 25 c.p.a.* presso la Segreteria
del T.a.r. Lazio in Roma, via Flaminia, 189;

per l'annullamento

(*ric.*)

- della deliberazione n. 47 del 27.10.2020, avente a oggetto “Programma integrato di intervento denominato ‘Riconversione dell’ex stabilimento industriale Tacconi’. Annullamento della deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 15/11/2016 per mezzo della quale si annullava l’adozione del programma integrato di intervento avvenuto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 15/12/2009, approvazione della rimodulazione del programma integrato di intervento, approvazione delle opere pubbliche in variante urbanistica e dello schema di convenzione”, con cui il Consiglio comunale di Pomezia ha annullato la propria precedente deliberazione n. 46/2016 e ha approvato la rimodulazione del menzionato programma integrato di intervento, di tutti gli allegati ed elaborati tecnici, compreso lo schema di convenzione, nonché delle proposte di rimodulazione del programma, presentate dalla Petromarine Italia s.r.l. come riportate nella deliberazione;

- per quanto di ragione, della determinazione dirigenziale n. 1167 del 28.9.2020, avente a oggetto: “Rimodulazione ai sensi dell’art. 1 *bis* della legge regionale n. 36/87 e s.m.i., del programma integrato di intervento denominato ‘riconversione dell’ex stabilimento industriale Tacconi’, proposto dalla Soc. Petromarine Italia S.r.l.”, con cui il Comune di Pomezia (Settore VI – Ambiente ed urbanistica) ha approvato la menzionata rimodulazione proposta dalla società Petromarine Italia, inclusi gli allegati ed elaborati tecnici;

(*I^a mm.aa.*)

- della convenzione stipulata tra il Comune di Pomezia e la società Petromarine Italia il 3.12.2020;

(*II^a mm.aa.*)

- degli atti innanzi indicati;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio delle parti intimato;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del 16 maggio 2023 il cons. M.A. di Nezza e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ricorso notificato l'1.2.2021 (dep. il 10.2) gli istanti in epigrafe e l'associazione *Latium Vetus* – illustrate nel dettaglio le vicende amministrative e processuali relative alla realizzazione, in Pomezia, del programma integrato di intervento (c.d. print) “Riconversione dell'ex stabilimento industriale Tacconi”, proposto dalla società Petromarine Italia ai sensi delle ll.rr. Lazio nn. 22/1997 e 21/2009 con istanza del 19.1.2005, adottato con delib. C.c. n. 77 del 15.12.2009 e approvato tacitamente ex art. 4, co. 2, l.r. n. 22/1997, come da presa d'atto del 21.11.2012 (d.d. n. 56) – nel premettere che con delib. C.c. n. 46 del 24.11.2016 il Comune di Pomezia aveva annullato in autotutela l'atto di adozione dello strumento (delib. n. 77/2009 cit.), hanno chiesto l'annullamento della determinazione dirigenziale del 28.9.2020 (prot. 1167), con cui l'amministrazione ha approvato la proposta di rimodulazione del print ai sensi dell'art. 1-bis, co. 3, l.r. Lazio n. 36/87, e la deliberazione consiliare n. 47 del 27.10.2020, di annullamento della delib. n. 46/2016 e approvazione di detta rimodulazione (oltre che delle relative opere pubbliche in variante e dello schema di convenzione), prospettando (previa indicazione degli elementi a sostegno della propria legittimazione ad agire):

I) violazione e falsa applicazione delle norme sul procedimento amministrativo e sull'esercizio del potere di autotutela decisoria; violazione e falsa applicazione dei principi e delle norme in materia di programma integrato di intervento, annullamento d'ufficio e riesercizio del potere amministrativo; violazione dei principi e delle norme in materia di annullamento di ufficio ex art. 21-nonies l. n. 241/1990; violazione dei principi e delle norme in materia di autotutela amministrativa e di adozione di atti di secondo grado; violazione di legge ed

eccesso di potere per difetto di motivazione; violazione del principio del legittimo affidamento; violazione del principio di coerenza e consequenzialità dell'azione amministrativa; omessa considerazione dell'interesse pubblico; eccesso di potere per contraddittorietà tra atti; eccesso di potere per carenza di istruttoria, falsità dei presupposti, travisamento dei fatti, avuto riguardo: i) all'asserita impossibilità di far rivivere un atto annullato d'ufficio mediante l'annullamento officioso del provvedimento tutorio (effetto prefigurato dalla parte della delib. n. 47/2020 recante annullamento della delib. n. 46/2016 di annullamento, a sua volta, della delib. n. 77/2009 di adozione del programma), avendo l'amministrazione consumato il potere di autotutela decisoria; e ii) all'assenza di motivazioni sul superamento delle svariate criticità del programma originario, evidenziate dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale con nota del 26.9.2014 (prot. 83779) e poste a base della delib. n. 46/2016, non essendo sufficiente il mero rinvio alle proposte progettuali (rimodulazione) presentate dalla società Petromarine nel corso del 2019;

II) violazione e falsa applicazione dei principi e delle norme in materia di programma integrato di Intervento; violazione dei principi e delle norme in materia pianificazione degli interventi sul territorio; violazione e falsa applicazione dell'art. 1-bis l.r. n. 36/87; violazione del PRG del Comune di Pomezia; invalidità derivata; eccesso di potere per contraddittorietà tra atti; eccesso di potere per carenza di istruttoria, falsità dei presupposti, travisamento dei fatti, carenza di motivazione, in relazione al dedotto superamento, sotto vari profili, dei limiti fissati dalla l.r. Lazio n. 36/1987 per gli interventi di mera "rimodulazione" del print (art. 1-bis, co. 2, lett. i, l.r. n. 36/87) e alla preclusione all'utilizzo, per i programmi "annullati", della procedura semplificata prevista dalla legge regionale in questione;

III) violazione e falsa applicazione dell'art. 1-bis l.r. n. 36/1987; violazione dell'art. 2 l.r. n. 22/1997; violazione dell'art. 13, co. 3, lett. a), l.r. n. 24/1998; violazione dell'art. 45 N.T.A. del PTPR della Regione Lazio; violazione degli artt. 6 e 17 delle NTA; omesso parere della Soprintendenza per i beni archeologici del

Lazio; invalidità derivata; eccesso di potere per contraddittorietà tra atti; eccesso di potere per carenza di istruttoria, falsità dei presupposti, travisamento dei fatti, carenza di motivazione, in quanto l'intervento interesserebbe un'area destinata a uso agricolo e di rilevante pregio ambientale, in violazione dell'art. 2 l.r. n. 22/1997 (che ammetterebbe l'esecuzione del print in "aree interne e contigue ai perimetri urbani", con possibilità di "comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani escluse quelle di pregio ambientale") e sarebbe stato assentito in carenza del preventivo parere favorevole della Soprintendenza;

IV) violazione e falsa applicazione dell'art. 22, co. 6, N.T.A. del PRG del Comune di Pomezia (approvato con delib. G.r. n. 4246/1974); invalidità derivata; eccesso di potere per contraddittorietà tra atti; eccesso di potere per carenza di istruttoria, falsità dei presupposti, travisamento dei fatti, carenza di motivazione, stante l'asserita violazione dell'art. 22 NTA del PRG di Pomezia, con riferimento alla sovrapposizione del lotto oggetto di intervento con una strada di piano e con il relativo vincolo di rispetto.

Le parti intime si sono costituite in resistenza.

Con ricorso per motivi aggiunti notificato il 27.4.2021 (dep. il 29.4; I^a mm.aa.) gli istanti hanno esteso l'impugnazione alla convenzione urbanistica stipulata il 3.12.2020, accessiva al print così come rimodulato, deducendone l'illegittimità (oltre che in via derivata, anche) per i seguenti vizi (propri):

I) violazione e falsa applicazione delle norme e dei principi in materia di procedimento di adozione ed approvazione del print e della relativa convenzione urbanistica; violazione del principio del giusto procedimento e dei principi di pubblicità, trasparenza e partecipazione; violazione dell'art. 19 d.P.R. n. 327/2001 e dell'art. 50-bis l.r. n. 38/1999; violazione e falsa applicazione degli artt. 4 e 6 l.r. n. 22/1997, violazione e falsa applicazione degli artt. 1-bis e 4 l.r. n. 36/1987; violazione dell'art. 4 l.r. n. 22/1997; invalidità derivata per violazione e falsa applicazione dell'art. 1-bis l.r. n. 36/1987; eccesso di potere per violazione della

delib. C.c. n. 47/2020; nullità per violazione di norme imperative, avuto riguardo alla dedotta omissione dei passaggi procedurali (asseritamente) propedeutici alla stipula secondo le previsioni dell'art. 19 d.P.R. n. 327/01 (invio della delib. n. 47/2020 alla Regione; decorso del termine di legge per l'eventuale formazione del silenzio assenso; deliberazione del Consiglio comunale di integrazione dell'efficacia) e della l.r. n. 36/1986 (trasmissione alla Regione per le determinazioni sulle varianti), oltre che della pubblicità preordinata alla presentazione di osservazioni (art. 4 l.r. n. 22/1997);

II) violazione del principio del perseguimento dell'interesse pubblico; violazione dei principi di logicità, ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa; violazione dell'art. 16 d.P.R. n. 380/2001; violazione della l.r. n. 22/1997; violazione del regolamento edilizio comunale approvato con delib. C.c. n. 2 del 18.2.2008 e della "convenzione tipo" ivi allegata, atteso che l'assetto di interessi delineato dalle parti privilegierebbe quello della parte privata (ciò che sarebbe attestato dall'art. 7, espressivo del mancato rispetto di un criterio di proporzionalità tra volumetrie realizzabili e opere di urbanizzazione, peraltro da realizzare a scomputo degli oneri concessori);

III) violazione del principio del perseguimento dell'interesse pubblico; violazione dei principi di logicità, ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa; violazione art. 16 d.P.R. n. 380/2001; violazione della l.r. n. 22/1997; violazione del regolamento edilizio comunale approvato con delibera C.c. n. 2 del 18.2.2008 e della "convenzione tipo" ivi allegata; eccesso di potere per violazione della determinazione dirigenziale n. 129 del 6.2.2019; ingiustizia manifesta, con riferimento alle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, determinati sulla base delle tariffe del 2014 anziché di quelle vigenti, con un minore introito per il bilancio comunale di ca. 500 mila euro.

Con ricorso per motivi aggiunti notificato il 18.5.2021 (dep. il 31.5; II^ mm.aa.) gli istanti hanno dedotto ulteriori vizi a carico dei provvedimenti impugnati sulla base della documentazione nel frattempo depositata dal Comune in esecuzione

dell'incombente istruttorio disposto dalla Sezione con ordinanza del 3.3.2021; segnatamente, essi hanno dedotto:

I) violazione dell'art. 21-septies legge n. 241/1990; nullità per mancanza di elementi essenziali dell'atto amministrativo richiamati nella delibera impugnata; violazione dell'art. 1346 c.c.; illegittimità per assoluta indeterminatezza dei nuovi progetti approvati; violazione e falsa applicazione delle norme e dei principi in materia di procedimento di adozione ed approvazione del print e della relativa convenzione urbanistica; violazione dei contenuti minimi degli elaborati progettuali allegati a un print; eccesso di potere per violazione dei principi contenuti nella circolare Ministero dei lavori pubblici 7 luglio 1954, n. 2495; eccesso di potere per falsità dei presupposti, carenza di istruttoria, travisamento dei fatti, contraddittorietà intrinseca e tra atti; insufficienza, contraddittorietà e carenza di motivazione; illogicità manifesta; violazione del principio del giusto procedimento e dei principi di pubblicità, trasparenza e partecipazione, in relazione all'omessa produzione delle (sette) proposte progettuali del 2019 (costituenti motivazione per relationem della delibera impugnata) e comunque alla carenza degli elementi essenziali degli elaborati di progetto;

II) violazione dell'art. 21-septies l. n. 241/1990; nullità per mancanza di elementi essenziali dell'atto amministrativo richiamati nella delibera impugnata; violazione dell'art. 1346 c.c.; illegittimità per l'assoluta indeterminatezza della rimodulazione del programma integrato di intervento e dei progetti approvati; violazione e falsa applicazione delle norme e dei principi in materia di procedimento di adozione ed approvazione del print e della relativa convenzione urbanistica; eccesso di potere per contraddittorietà tra atti, falsità dei presupposti, travisamento dei fatti; irragionevolezza ed illogicità, in considerazione dell'asserita indeterminatezza del print realmente approvato e dunque della convenzione a valle, specie con riferimento ad alcune lacune e contraddizioni progettuali (come a es. per la viabilità);

III) violazione dell'art. 1-bis, co. 2, l.r. n. 36/1987, specificamente sub lett. a), e) e o); eccesso di potere per contraddittorietà tra atti; falsità dei presupposti, travisamento dei fatti, illogicità manifesta ed irragionevolezza, stanti le previste variazioni delle tipologie edilizie (da edifici a gradoni e in linea a edifici anche a schiera) in contrasto con l'art. 1-bis, co. 2, lett. i), l.r. n. 36/1987 nonché del verde pubblico e della viabilità con violazione del ridetto art. 1-bis, co. 2, lettere a) e o), l.r. cit.

Con ordinanza dell'1.3.2022 è stata disposta verifica. L'elaborato è stato depositato il 5.8.2022 e le parti hanno prodotto documenti e memorie. Con ordinanza del 28.3.2023 sono stati chiesti chiarimenti all'organo di verifica, che li ha resi con atto depositato il 13.4.2023.

All'odierna udienza il giudizio è stato trattenuto in decisione.

DIRITTO

I. Rilevato preliminarmente il difetto di legittimazione e di interesse a ricorrere sia del sig. Giacomo Castro, il quale non deduce di abitare nelle vicinanze del nuovo insediamento (essendosi limitato ad affermare di agire *uti civis*, ossia quale soggetto che “vive e risiede nel comune di Pomezia, ove svolge la propria vita lavorativa e sociale”; mem. 25.1.2022 ric.), sia dell'associazione *Latium Vetus*, in assenza di chiarimenti relativi “al numero dei soci, al grado di rappresentatività, alle iniziative assunte negli anni scorsi sul territorio” (come indicato nell'ord. 16.6.2021), con conseguente impossibilità di operare la “rigorosa verifica della rappresentatività del soggetto collettivo” richiesta dal più recente indirizzo giurisprudenziale in materia (cfr. Cons. Stato, ad. plen., 20 febbraio 2020, n. 6: l'associazione non agisce a tutela di una sommatoria di interessi individuali, rientranti nella titolarità degli appartenenti alla collettività o categoria rappresentata, ma fa valere una situazione giuridica propria, “relativa ad interessi diffusi nella comunità o nella categoria, i quali vivono sprovvisti di protezione sino a quando un soggetto collettivo, strutturato e rappresentativo, non li incarna. Non in forza di una

fictio ma di un giudizio di individuazione e selezione degli interessi da proteggere, nonché della rigorosa verifica della rappresentatività del soggetto collettivo che ne promuove la tutela”; né è sufficiente far leva, in assenza della predetta connotazione, sull’asserita suscettività archeologica dell’area in questione e sulla sua allegata parziale sottoposizione a vincolo paesaggistico, v. mem. 25.1.2022, par. 3, ric. e mem. 28.12.2022, par. I, c.int.; i sigg.ri Gianni hanno, invece, offerto adeguati elementi a supporto della propria legittimazione e del proprio interesse in conformità ai principi espressi da Cons. Stato, ad. plen., 9 dicembre 2021, n. 22, avendo invocato, quali proprietari di un terreno confinante con l’area oggetto d’intervento, il principio della *vicinitas*, cfr. all. 13-10 ric., e avendo compiutamente rappresentato le più che rilevanti trasformazioni del territorio divise dal nuovo programma), il Collegio ritiene che l’impugnazione sia fondata.

2. Il giudizio attiene:

- (ric. introduttivo e II^a mm.aa.) alle determinazioni – provvedimento dirigenziale del 29.9.2020 e deliberazione consiliare n. 47 del 27.10.2020 – con cui il Comune di Pomezia ha approvato la “proposta di rimodulazione” del print “Tacconi” presentata dalla società Petromarine nel corso dell’anno 2019, consistente in una serie di “proposte progettuali” con cui quest’ultima avrebbe “sostanzialmente aderito” ai rilievi critici sul progetto iniziale mossi dagli uffici comunali nella relazione del 26.9.2014 e posti a base della deliberazione consiliare n. 46 del 2016, di annullamento officioso dell’atto di adozione del print originario (delib. C.c. n. 77 del 2009);

- (I^a e II^a mm.aa.) alla convenzione urbanistica stipulata il 3.12.2020.

Più precisamente:

a) con la determinazione n. 1167 del 28.9.2020 il dirigente del Settore ambiente e urbanistica del Comune di Pomezia, muovendo (tra l’altro) dalle tabelle recanti il “confronto tra progetto originario e progetto modificato” – si tratta di tabelle riguardanti sia la “zonizzazione” del “progetto originario” (avente dimensione complessiva di mq. 474.380) e delle ipotizzate “modifiche non sostanziali”, con

indicazione di una “diversa dislocazione” complessiva di mq. 74.420, sia le “*aree oggetto di cessione*” nel “progetto originario” e nella “variante”; nella nota in calce alle tabelle è precisato che “1) Non vi è aumento del peso insediativo né tantomeno riduzione degli standard urbanistici che sono incrementati del 30%; 2) Vi è una diversa dislocazione per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi ed il verde pubblico che è pari a 74.240 mq \leq 20% di 474.380; 3) Non vi è mutamento delle destinazioni d’uso ma l’area destinata alle residenze diminuisce dell’8%; 4) La volumetria edificabile di progetto è la stessa ovvero 142.800 mc; 5) Le caratteristiche tipologiche (case in linea e case a schiera) e le volumetrie complessive degli edifici sono le stesse” – dopo aver dato atto che “la viabilità di innesto su via del mare, in area sottoposta a vincolo archeologico [...] non ha subito modifiche” e che “le modifiche apportate rientrano nell’alveo” dell’art. 1-bis, co. 2, lett. i), l.r. cit., ha infine stabilito di “*approvare la rimodulazione, proposta della soc. Petromarine Italia srl, del programma integrato di intervento [...] ai sensi dell’articolo 1 bis comma 3 della L.R. 36/87 con le procedure di cui all’articolo 6, comma 2, della Legge Regione Lazio n. 22/1997*”;

b) con il provvedimento del 27.10.2020 il Consiglio comunale di Pomezia – richiamata (tra l’altro) l’anzidetta determinazione dirigenziale e “preso atto”: sia “che con la rimodulazione sono state proposte anche delle opere di urbanizzazione che costituiscono una miglioria del Programma Integrato e che rafforzano l’interesse pubblico alla attuazione dello stesso, peraltro obiettivo dell’Amministrazione, e che in particolare è prevista ‘la realizzazione, a scomputo degli oneri, di una strada di collegamento tra la. S.P. Albano-Torvaianica e via della Crocetta comprensiva di una rotatoria in corrispondenza della Macchiozza’, che miglioreranno finanche la futura viabilità della zona”; sia che le “richieste migliorative formulate dall’Amministrazione comunale” (“realizzazione di una scuola materna nella zona attigua agli interventi di cui al Piano Integrato in esame”) sono oggetto di un “impegno progettuale assunto su tale richiesta dalla

Petromarine Italia Srl, che offrono un miglioramento dei servizi offerti in favore di tutta la cittadinanza” – ha deliberato:

- di *“approvare la proposta di rimodulazione”* presentata da Petromarine Italia *“nelle date del 24.09.2019 prot. 91270, e 3.10.2019 prot. 95031, nonché ulteriormente integrate in data 19.12.2019 protocolli n. 123063, n. 123074, n. 123070, n. 123078 e n. 123084 e in data 23.09.2020 prot. 95075”*;
- di *“annullare la deliberazione di Consiglio comunale n. 46 del 15.11.2016 che annullava l’adozione”* del print di cui alla delib. C.c. n. 77 del 15.12.2009;
- di *“approvare”* ai sensi dell’art. 19 d.P.R. n. 327/2001 *“le opere di urbanizzazione proposte dalla Soc. Petromarine Italia srl, che costituiscono variante urbanistica al vigente P.R.G.”*;
- di *“approvare l’allegato schema di convenzione”* (è stato, infine, demandato al dirigente del Settore VI Ambiente e urbanistica, a porre in essere *“tutti gli adempimenti tecnici necessari all’iter della variante urbanistica ai sensi dell’art. 19 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e dell’art. 50 bis della legge regionale n. 38/1999 e s.m.i.”*).

L’amministrazione ha dunque posto in essere una complessa azione articolatasi (per quel che oggi rileva) anzitutto nell’approvazione con provvedimento dirigenziale, in dichiarata applicazione della disciplina regionale innanzi riportata, della proposta di rimodulazione e poi in una successiva *“approvazione”* (della stessa rimodulazione) a opera dell’organo consiliare, con contestuale annullamento della deliberazione consiliare del 2016 (di annullamento officioso dell’atto di adozione del programma).

3. Prima di esaminare le doglianze è opportuno dare brevemente conto della disciplina d’interesse.

L’art. 1-bis l.r. Lazio n. 36 del 1987 (sullo *“snellimento delle procedure”* urbanistiche) prevede (nel testo vigente al momento dell’adozione degli atti impugnati):

- co. 2: *“Le modifiche di seguito elencate a piani attuativi e programmi urbanistici*

comunque denominati già approvati, ancorché decaduti, non costituiscono variante quando riguardano:

a) una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;

b) le previsioni di spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, quando l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse nell'ambito del comprensorio oggetto dello strumento attuativo era stata riconosciuta in sede di strumento urbanistico generale;

c) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo stesso strumento urbanistico generale, purché contenute entro il 20 per cento;

d) il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani attuativi e programmi urbanistici comunque denominati e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento;

e) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze comunque entro i limiti stabiliti dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968;

f) le modifiche sull'entità delle cubature dei locali tecnici e degli impianti tecnologici e quelle che, fatto salvo quanto previsto all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 [...], incidono sulla distribuzione interna e sul numero delle unità immobiliari;

g) la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma urbanistico comunque denominato, nonché le modifiche dovute a motivate esigenze sopravvenute come ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici, senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici;

[h) le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali

ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;]

i) la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici;

l) l'adeguamento o la rettifica delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della l. 457/1978;

m) le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 [...];

n) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;

o) la modifica alla viabilità primaria e secondaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo o del programma, a condizione che le modifiche alla stessa apportate non compromettano l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità fissate da dette previsioni;

p) la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici”;

[p-bis)];

- co. 3: “Alle modifiche di cui al comma 2 si applicano le procedure di cui all'articolo 6, comma 2, della l.r. 22/1997 e successive modifiche, senza necessità degli ulteriori adempimenti previsti in via ordinaria”.

A sua volta l'art. 6, “varianti al programma”, l.r. Lazio n. 22 del 1997 (“norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione”) sancisce:

- co. 1: “Nella fase di realizzazione degli interventi, non costituiscono variante al programma integrato le modifiche dei progetti esecutivi nei casi di seguito elencati:

a) *mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dal programma integrato, e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento;*

b) *modifiche all'altezza degli edifici in misura non superiore a metri 1,00 purché senza variazione del numero dei piani e nel rispetto delle norme relative alle distanze degli edifici dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà;*

c) *non mutamento delle caratteristiche degli interventi previsti dai programmi in relazione alla classificazione di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;*

d) *modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche dell'intervento nel suo complesso;*

d-bis) *la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;*

d-ter) *le modifiche alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria”;*

- co. 2: *“Le predette modifiche sono autorizzate dal competente organo comunale abilitato al rilascio della concessione edilizia”* (il co. 3 prevede l'applicazione di tale regime *“anche alle modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché alle modifiche che variano il numero delle unità stesse”*).

L'art. 1-bis, co. 2, l.r. n. 36/1987 estende dunque alle fattispecie in esso elencate, contemplanti modifiche a *“piani attuativi e programmi urbanistici comunque denominati già approvati, ancorché decaduti”*, le stesse modalità procedurali semplificate previste dall'art. 6 l.r. n. 22/1997 per l'esercizio dello *ius variandi* nella fase di *“realizzazione degli interventi”* mediante *“modifiche dei progetti esecutivi”* (semplificazioni consistenti essenzialmente nell'*“autorizzazione”* da parte del *“competente organo comunale abilitato al rilascio”* del permesso di

costruire, di norma un dirigente del comune, e nell'esclusione degli ulteriori "adempimenti previsti in via ordinaria").

4. Con il primo mezzo del ricorso introduttivo gli istanti contestano la parte della delib. n. 47/2020 recante annullamento officioso della delib. n. 46/2016 sostenendo che il Comune avrebbe violato sotto più profili l'art. 21-*nonies* l. n. 241/90: anzitutto, l'ente avrebbe "consumato il potere di intervenire in autotutela decisoria" in quanto la deliberazione del 2016 avrebbe definitivamente rimosso dal mondo giuridico (in assenza di convalida e dunque con il consolidamento dell'"affidamento della pluralità dei consociati sull'illegittimità e sull'inefficacia *ex tunc* dell'atto annullato") la deliberazione del 2009 di adozione del programma originario; di qui, la necessità di attivare *ex novo* il procedimento, con esclusione della possibilità di dar corso a una rimodulazione del programma stesso (che presupporrebbe la giuridica validità ed efficacia di tale atto); sotto altro profilo, sarebbero assenti i presupposti di legge per un intervento in via di autotutela in ragione dell'intervenuto decorso del termine di legge (di 18 mesi) e dell'assenza di motivazione sul superamento (a distanza di quattro anni) delle asserite criticità del print originario siccome evidenziate nella nota degli uffici comunali del 26.9.2014, che avevano portato l'organo consiliare ad assumere nel 2016 l'atto di ritiro (a questo proposito, la perduranza delle criticità in questione renderebbe evidente l'insufficienza così del rinvio alle nuove proposte progettuali come del rilievo del Comune secondo cui la società interessata avrebbe "sostanzialmente aderito alle indicazioni" degli uffici tecnici).

La censura è inammissibile per difetto d'interesse.

Nelle premesse della delib. n. 46/2016 (all. 8-5 ric.) si legge che "l'approvazione di uno strumento urbanistico consiste in un procedimento complesso al quale concorrono il Comune (cui è demandata la potestà di iniziativa) e la Regione (cui compete la fase di controllo), laddove l'Ente Locale territoriale intenda perseguire l'annullamento dell'atto di pianificazione definitivo per ragioni di grave illegittimità, deve rispettare il medesimo procedimento previsto per la formazione

dello strumento urbanistico che si intende annullare, secondo il principio del ‘*contrarius actus*’, dal momento che l’autotutela non può che essere esercitata congiuntamente ed in concerto tra le Amministrazioni che sono competenti all’esercizio del potere di primo grado, nei rispettivi limiti e ruoli; a diversamente ritenere, infatti, si perverrebbe alla conseguenza che, in sede di autotutela, il Comune eserciterebbe un potere di maggiore ampiezza rispetto a quello di cui è titolare in fase di formazione dello strumento urbanistico”.

In questa prospettiva, l’organo consiliare ha deciso (oltre che di “adottare [...] l’annullamento dell’adozione” della delib. n. 77 del 2009) di trasmettere la propria deliberazione “alla Regione Lazio, la quale secondo il principio del ‘*contrarius actus*’, potrà valutare l’annullamento definitivo dell’approvazione del Piano ‘Riconversione dell’ex stabilimento industriale Tacconi’”.

Senonché, con nota dell’11.4.2017 (all. 9-6 ric.) la Regione ha comunicato al Comune di ritenere “non procedibile” la richiesta, essenzialmente sul rilievo che non si tratterebbe “di una proposta strutturata di variante urbanistica rispetto alle previsioni originariamente adottate, che sono, peraltro diventate efficaci e vigenti per l’intervenuta approvazione e la successiva pubblicazione”; la delib. n. 77/2009 avrebbe, infatti, “già espresso efficacia attraverso la definitiva approvazione dello strumento attuativo in variante al PRG, che è intervenuta ai sensi dell’art. 4 della l.r. 22/87 e dell’art. 5 della l.r. 36/87, per decorrenza dei termini temporali indicati in quest’ultimo, come indicato nel conclusivo atto amministrativo comunale di cui alla DD n. 56/Dir11 pubblicata nel BUR Lazio n. 72 del 13.12.2012 [...]”.

Ne segue che dall’eventuale annullamento dell’atto in questione i ricorrenti non ritrarrebbero alcuna utilità, non risultando “perfezionato” il procedimento intrapreso con il provvedimento tutorio del 2016 (v., sul *contrarius actus* in materia di programmi integrati di intervento Cons. Stato, sez. VI, 24 novembre 2020, n. 7373, in particolare par. 2.6).

5. Con il secondo motivo gli istanti lamentano l’insussistenza dei presupposti

applicativi della procedura semplificata *ex art. 1-bis*, co. 2, l.r. n. 36/1987.

Segnatamente, con un primo profilo di critica (par. 2.1 ric.) essi deducono che dal confronto tra le proposte progettuali (originaria e rimodulata) risulterebbe una “diversa dislocazione”: “dell’Insedimento (Residenziale) – indicata come pari a 0% nella determinazione – [...] pari al 100%”; della “Viabilità Pubblica (Infrastruttura) [...] pari al 88%”; dei “Parcheggi Pubblici (Infrastruttura) [...] pari al 51%”; del “Verde Pubblico [...] pari al 100%” (solo per i “servizi pubblici” non vi sarebbero variazioni delle superfici). Dal computo delle aree, da effettuarsi “non in maniera complessiva, ma tenendo in considerazione le singole voci concernenti gli insediamenti, i servizi, le infrastrutture o il verde pubblico”, risulterebbe dunque il superamento del limite del 20% fissato dalla lett. *i*) della previsione in esame.

L’amministrazione e la società ricorrente obiettano che l’anzidetto limite (del 20%) dovrebbe essere riferito non agli “edifici [...], ma semmai alla diversa zonizzazione delle aree”, non potendo rilevare la diversa dislocazione degli edifici stessi all’interno della stessa “zona”; ciò in quanto il programma integrato sarebbe uno strumento urbanistico “anche se di natura ‘progettuale’”. In questa ottica, la “traslazione” operata nella proposta di rimodulazione avrebbe riguardato la superficie fondiaria e il verde pubblico nel rispetto delle percentuali previste, mentre la parola “insediamenti” usata dal legislatore non si riferirebbe all’area di sedime dei fabbricati (come ipotizzato dalle parti private); questa conclusione discenderebbe dalla definizione di “sedime” a opera della delib. G.r. Lazio n. 243 del 19.5.2017 (“impronta a terra dell’edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull’area di pertinenza”), non risultando adottata una “codificazione per gli insediamenti urbani” ed essendosi dunque fatto ricorso alle definizioni della migliore manualistica (“Per dimensione di un insediamento [villaggi, paesi, città, aree metropolitane] si intende anzitutto, quasi ovunque, la sua entità demografica, cioè il numero degli abitanti che vi risiede stabilmente. L’entità demografica è infatti elemento determinante per la sua consistenza, qualità e complessità”, con una serie di esemplificazioni sui diversi tipi di “nucleo

demografico”; cfr. mem. 26.2.2021 amm.; v. anche mem. 26.2.2021 c.int.).

Il Tribunale ha disposto verifica sul punto formulando il seguente quesito (ord. 1.3.2022, lett. a): “posti a confronto il progetto originario del Programma integrato di intervento e le modifiche che gli sono state apportate con gli atti impugnati, il verificatore calcolerà (art. 1 bis, comma 2, lett i della legge regionale del Lazio n. 36 del 1987) entro quale percentuale siano state modificate le superfici degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico, indicando sia la variazione percentuale di ciascuno di tali elementi, sia la variazione di essi nel complesso, in rapporto alla superficie globale del progetto originario. Il verificatore eseguirà tale calcolo (riferito sia alla variazione dei singoli elementi, sia alla variazione globale) anche con riguardo alla diversa distribuzione di tutti gli elementi sopra indicati, individuata con riferimento ai mutamenti dell’area di sedime o comunque di collocazione delle relative superfici”.

Nell’elaborato depositato il 5.8.2022 l’organo tecnico (dirigente e funzionario tecnico della Direzione generale per l’edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, giusta designazione del Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici) ha posto a confronto la zonizzazione proposta nel 2009 e quella oggetto di rimodulazione del 2019 (tav. 9 estratta dai documenti depositati il 10.6.2021), rilevando:

i) “insediamento residenziale”: l’area si riduce del 7,9% (da 404.120 mq a a 372.180 mq) ed è “leggermente traslata verso il basso a vantaggio del verde pubblico. Per la diversa dislocazione, che in questo caso risulta più una traslazione, l’incidenza è del 16,74%”;

ii) “servizi pubblici”: area pressoché invariata (aumento di 10 mq);

iii) “verde pubblico attrezzato”: area modificata in aumento del 73,2% (da 36.380 mq a 63.000 mq) e con “diversa dislocazione” per il 100%;

iv) “parcheggi pubblici”: superficie aumentata del 5,3% (da 11.870 mq a 12.500

mq) e “diversa dislocazione” per il 46,1% (una delle due aree previste è rimasta invariata mentre per l’altra c’è stato “uno spostamento se pur adiacente all’area individuata nella precedente proposta”);

v) “infrastrutture” (“viabilità pubblica” nel lotto): aumento dell’88% (da 5.320 mq a 10.000 mq); la superficie in aumento (4.680 mq) “occupa un’area di sedime che rappresenta il 46,8% della superficie totale di 10.000 mq” individuata nella proposta del 2019 (si tratta di un’area “oggetto di cessione al Comune di Pomezia”, come per la superficie dedicata agli standard urbanistici, con un incremento delle aree da cedere del 45,468%).

Nella successiva sezione, relativa alla “dislocazione planivolumetrica delle volumetrie assentite”, si legge che l’area di sedime dei comparti di edilizia residenziale risulta “modificata del 100%”: nella proposta del 2009 essi “sono collocati nella parte alta del lotto con un andamento a raggiera verso i due bacini lacustri, [...], mentre nella variante del 2017/2019 i comparti residenziali sono localizzati nella parte bassa del lotto, esattamente sull’area occupata dall’ex stabilimento industriale Tacconi”.

Infine l’organo tecnico – dopo aver sottolineato che, “trattandosi di un programma integrato di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale del territorio [...] la comparazione va fatta non sugli elementi puntuali, ma sulla diversa zonizzazione delle aree che compongono il progetto, alle quali sono state attribuite specifiche funzioni: area residenziale, area per parcheggi pubblici, area per verde pubblico, area per servizi pubblici e viabilità pubblica” – ha concluso, per l’appunto, nel senso che “la modifica della dislocazione delle zone deve riferirsi non ai singoli comparti edilizi, ma all’intero insediamento” e che i “valori relativi alla diversa dislocazione [...] considerati singolarmente, in alcuni casi superano il limite del 20% [...]. Gli stessi valori considerati nel loro complesso, in rapporto alla superficie globale del progetto originario, raggiungono il 15,55% che non supera il limite del 20%”.

Questo esito è riportato nella tabella riassuntiva a pag. 12 dell’elaborato, dalla quale

si evince che complessivamente “la superficie destinata agli standard urbanistici è incrementata del 41,98 %. La diversa dislocazione ha riguardato la viabilità pubblica, i parcheggi ed il verde pubblico attrezzato cioè 73.780 mq, che corrisponde al 15,55 % della superficie globale, quindi < del 20%”, con l’annotazione in calce, riferita all’“area residenziale”, che nella colonna “superfici con diversa dislocazione” non è stata inserita “la superficie diversamente dislocata dell’area residenziale poiché è in diminuzione, cioè con segno negativo (-). La maggior parte della superficie tolta all’area residenziale è stata destinata a verde pubblico, la cui superficie è stata completamente riportata nella tabella, nella colonna sopra indicata. Quindi la superficie dell’area residenziale è implicitamente inserita nel calcolo”.

I ricorrenti contestano gli esiti della verifica sotto un duplice profilo (mem. 10.1.2023): anzitutto, perché con tale incombente, consistente in un “mero accertamento tecnico di natura non valutativa”, l’organo tecnico avrebbe offerto una propria soggettiva interpretazione della normativa di riferimento (ritenendo, come si è visto, di dover considerare l’intero insediamento e non i singoli comparti, a fronte dell’accertato superamento della soglia di legge per tre delle cinque aree in rilievo); poi, perché nella menzionata “tabella riassuntiva” sarebbe stata omessa (con motivazione a loro dire incomprensibile) la superficie di area residenziale avente “diversa dislocazione” (o “traslazione”), sebbene quantificata in misura pari al 16,74% dell’iniziale area residenziale (404.120 mq) per un totale di 67.649 mq, con la conseguenza che, una volta inclusa nel computo anche questa superficie, si otterrebbe un’area complessiva di “diversa dislocazione” pari al 29,81% della superficie globale del progetto originario (mq 474.380), con superamento del limite del 20% (i dati in questione sono riportati nella tabella depositata il 5.10.2022, all. 1-21 ric.).

Non solo, ma nella “tabella riassuntiva” sarebbe stata omessa la percentuale di variazione dell’area di sedime, pari al 100% (i fabbricati sarebbero stati spostati

tutti in area originariamente destinata a “verde pubblico”).

A seguito dei chiarimenti chiesti sul punto (con ord. del 14.2.2023), l'organo tecnico (rel. dep. 13.4.2023):

- ha confermato, quanto all'ultimo aspetto, che la variazione dell'area di sedime è pari al 100% (pur ribadendo che la comparazione avrebbe dovuto essere effettuata “non sugli elementi puntuali, ma sulla diversa zonizzazione delle aree che compongono il progetto”; v. pagg. 7 e 8);

- ha precisato che i mq 4.680 di “nuova” viabilità pubblica (in aggiunta agli originari 5.320) non si potrebbero considerare “diversamente dislocati” in quanto rappresentanti nuovi standard urbanistici (v. n. 5, pagg. 5 e 6);

- ha, infine, rettificato i conteggi riportati nella “tabella riassuntiva”, peraltro confermando nella sostanza il dato posto in evidenza dai ricorrenti circa l'entità dell'area sottratta a quella “residenziale”, pari a 67.680 mq (ca. 16,75% della totale area residenziale relativa alla prima proposta; come si è visto, i ricorrenti parlano di 67.649 mq), derivante dalla somma di 63.000 mq (nuova superficie a verde pubblico) + 4.680 mq (nuova superficie a viabilità pubblica). Sennonché: *i*) l'area di verde pubblico originaria (in basso a sinistra nella planimetria), pari a 36.380 mq, “viene totalmente, quindi al 100%, diversamente dislocata e collocata” (nella posizione in alto a destra della planimetria; v. immagini nn. 1 e 2) e viene incrementata di mq 26.620 (per un totale di mq 63.000); *ii*) l'area inizialmente destinata a parcheggi pubblici (anch'essa ubicata in basso a sinistra), di 5.870 mq, è in parte diversamente dislocata, precisamente per mq 5.470 (mediante rotazione di 90° in senso antiorario), e viene incrementata di mq 630 (per un totale di mq 6.100; 400 mq restano nella medesima posizione).

Muovendo da questi elementi, l'organo tecnico ha osservato che “ai fini del calcolo per la diversa dislocazione” avrebbe dovuto tenersi conto unicamente del “verde pubblico diversamente dislocato” (mq 36.380), cui aggiungere il “parcheggio pubblico diversamente dislocato” (mq 5.470) e sottrarre la “nuova superficie a parcheggio pubblico diversamente dislocata” (mq 6.100), per una “superficie totale

ceduta alla residenza diversamente dislocata” pari a mq 35.740, corrispondente a una porzione pari all’8,843% dell’area residenziale (inferiore alla soglia del 20%); con la conseguenza che, sommando tutte le superfici con diversa dislocazione, si otterrebbe un totale di 77.590 mq (35.740 di area residenziale diversamente dislocata; 36.380 mq di verde pubblico diversamente dislocato; 5.470 mq di parcheggi pubblici diversamente dislocati), pari al 16,356% dell’intero lotto (mq 474.380).

Le conclusioni dell’organo tecnico non consentono di ravvisare la correttezza dell’operato dell’amministrazione.

Occorre ribadire che la norma d’interesse legittima il ricorso alla procedura semplificata qualora venga in rilievo la “diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici” (art. 1-*bis*, co. 2, lett. *i*, l.r. cit.).

In disparte la proposizione finale (nel caso in esame non è contestato che il nuovo progetto non abbia determinato un “aumento delle quantità e dei pesi insediativi” o una “riduzione degli standard urbanistici”), non risulta tuttavia rispettata la prima parte della norma, che riferisce la soglia del 20% a ciascuno degli elementi ivi indicati, come si evince, già sul piano testuale, dall’utilizzo del plurale “limiti” e della congiunzione (disgiuntiva) “o” nell’elencazione delle zone rilevanti ai fini della verifica sulla “diversa dislocazione”.

Questa lettura trova peraltro conforto anche sul piano sistematico, dal momento che, come si è visto, la procedura semplificata è “amministrata” dalla dirigenza del Comune, cui spetta la “gestione amministrativa, finanziaria e tecnica” (cfr. art. 107, co. 1, d.lgs. n. 267/2000; ai sensi del successivo co. 2 “[s]pettano ai dirigenti tutti i compiti, compresa l’adozione degli atti e provvedimenti amministrativi che impegnano l’amministrazione verso l’esterno, non ricompresi espressamente dalla legge o dallo statuto tra le funzioni di indirizzo e controllo politico-amministrativo

degli organi di governo dell'ente o non rientranti tra le funzioni del segretario o del direttore generale [...]”) e non dagli “organi di governo” dell'ente (cfr. art. 36 d.lgs. n. 267/2000).

A ben vedere, infatti, le ipotesi elencate dall'art. 1-bis, co. 2, l.r. n. 36/1987 di modifiche a “piani attuativi e programmi urbanistici” che (*ex lege*) “non costituiscono variante” sono accomunate dalla (relativamente) scarsa rilevanza degli interventi ivi contemplati, non idonei a comportare sostanziali immutazioni all'assetto urbanistico ed edilizio definito dal piano attuativo o dal programma, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale (v. a es. lett. a, sulla “diversa utilizzazione” purché “a fini pubblici” degli “spazi destinati a verde pubblico e servizi”; lett. c, sulla riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dal PRG purché entro il 20%; lett. d, che ammette il mutamento delle destinazioni d'uso purché “contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento”; lett. g, concernente la “modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma”; lett. n, in cui si parla di adeguamento o modifica “di limitata entità” al perimetro).

Si può così spiegare l'attribuzione degli inerenti poteri amministrativi al “competente organo comunale abilitato al rilascio della concessione edilizia” *ex art.* 6, co. 2, l.r. n. 22/1997 cit. (a riprova della sostanziale assimilazione di questo tipo di “rimodulazioni” agli atti con cui vengono attuate le previsioni degli strumenti urbanistici generali).

Nel caso in esame, l'organo tecnico ha accertato una “diversa dislocazione” superiore al 20% sia del verde pubblico sia della viabilità. Ciò che basta per ritenere insussistente il presupposto applicativo della procedura semplificata (potendosi anticipare che non è condivisibile la differente opinione espressa dall'organo di verifica sulla “viabilità” in quanto la norma fa specifico riferimento alla possibilità di “traslare” fino al 20% delle “infrastrutture” già previste, con la conseguenza che l'incremento delle stesse rileva a maggior ragione

in termini di “modifica” dell’originario programma; sul punto v. oltre).

Ma a ben vedere non sono condivisibili nemmeno le conclusioni dell’organo tecnico sugli “insediamenti” (nozione che nell’elaborato viene riferita all’“area residenziale”; ciò in disparte i rilievi sulla traslazione dell’area di sedime), sul verde pubblico e sulla viabilità.

Nell’elaborato depositato il 5.8.2022 l’incidenza della diversa dislocazione è attestata in una percentuale del 16,74%. Ciò comporta che (come rilevato dai ricorrenti) essa “quota” mq 67.649 (sui 404.120 mq dell’area residenziale originaria). Nei chiarimenti del 13.4.2023 l’incidenza è quantificata in mq 35.740 (pag. 5, n. 1). Inserendo questo valore nella tabella riassuntiva a pag. 12 del primo elaborato (colonna “superfici con diversa dislocazione”) risulta un totale di mq. 109.520 diversamente dislocati su un’area complessiva di mq. 474.380 (“dimensioni programma integrato 2009”), per una percentuale del 23% ca., superiore al limite di legge del 20%.

Sicché, anche a voler accedere all’interpretazione “unitaria” della norma in esame propugnata dalla parte pubblica, la soglia in questione verrebbe superata.

Nei chiarimenti constano, peraltro, due rettifiche: la prima, riferita alla superficie di verde pubblico diversamente dislocata, ridotta da 63 mila mq a 36.380 mq, atteso che 26.620 mq sarebbero “aggiuntivi”, derivando da una “quota della superficie residenziale non riallocata”; l’altra, relativa alla viabilità pubblica, il cui incremento (mq 4.680) rispetto al progetto originario (mq 5.320 non interessati da variazione di dislocazione) non andrebbe considerato in quanto si tratterebbe di “standard urbanistici, inseriti in aggiunta”.

Senonché, non si spiega perché la viabilità dovrebbe essere esclusa dal computo, trattandosi di un elemento rientrante nella zona “infrastrutture” (come giustamente riportato nella tabella riassuntiva di pag. 12 dell’elaborato del 5.8.2022).

Né è chiaro perché le “traslazioni” relative al verde pubblico e alla viabilità dovrebbero essere computate secondo le modalità innanzi riportate, posto che la

“cessione” di superficie tra due zone (da cui discende l’incremento dell’una e la contestuale riduzione dell’altra) incide su entrambi i “comparti” interessati: la circostanza che una parte di area residenziale venga destinata ad altra funzione (nella specie, a verde e a viabilità) non ne determina cioè l’ininfluenza in termini di “diversa dislocazione”.

In altre parole, ai fini della “diversa dislocazione” non possono non rilevare anche le aree oggetto di “cessione” ad altra funzione.

Anzi, si può dire come esse rilevino a maggior ragione, dal momento che la norma invocata fa unicamente riferimento (giòva ribadire) alla “diversa dislocazione”, nozione che si riferisce a una traslazione *coeteris paribus* (i.e. a parità di estensione delle superfici interessate), che sia cioè tale da mantenere inalterato il rapporto tra le varie zone (e di conseguenza tra le rispettive funzioni).

Quando però, come nella specie, le “rimodulazioni” proposte addirittura incidono (qui in modo sensibile) sulle dimensioni delle zone (e, con esse, sulle inerenti funzioni), è proprio l’impianto di fondo del programma a subire mutamenti che non ne permettono l’assentibilità mediante procedura semplificata (in coerenza con l’evidenziata *ratio* della disciplina di favore), non vertendosi nel caso di “diversa dislocazione” mera.

Da quanto detto segue che, non essendo in dubbio che alcune delle aree vengono ridisegnate in modo consistente (basti pensare alle maggiori superfici destinate a verde e a viabilità, a scapito dell’“area residenziale”, per mq 26.620 e 4.680 mq), non si ravvisano nemmeno sotto questo profilo i presupposti per l’applicazione della norma regionale per cui è questione, con conseguente illegittimità della determinazione dirigenziale n. 1167 del 28.9.2020 e della deliberazione consiliare n. 47/2020 di approvazione del programma rimodulato nonché, in via derivata, della convenzione urbanistica del 3.12.2020.

6. In conclusione, la domanda caducatoria formulata dai sigg.ri Gianni è fondata e – previo assorbimento delle censure non esaminate – va accolta. I provvedimenti impugnati devono essere di conseguenza annullati.

7. Le spese di lite possono essere compensate in ragione della novità della questione.

I compensi per la verifica (richiesti con atto depositato il 9.9.2022) sono liquidati nell'importo complessivo di euro 4.000,00 (inclusivo delle spese documentate; cfr. all. 2 dep. 9.9.2022) – ciò avuto riguardo alla natura e alla complessità della prestazione (secondo l'indirizzo della Sezione, la liquidazione va effettuata “mediante l'utilizzo del sistema dei parametri introdotto dal d.m. n. 140 del 2012”, tuttavia non vincolante per il giudice e avente “solo un valore orientativo, essendo imperniato su criteri soggettivi, oggettivi e funzionali”, così che “quella lasciata al Giudice è una valutazione sostanzialmente equitativa e rimessa al suo prudente apprezzamento, soprattutto in considerazione del fatto che i parametri indicati dalla fonte normativa impiegata [l'“impegno del professionista” e l'“importanza della prestazione”, di cui all'art. 38 del d.m. n. 140 del 2012], lungi dall'offrire riferimenti numerici certi, richiedono per loro natura un giudizio ampiamente discrezionale”; v. sent. 1° febbraio 2022, n. 1196 e sent. ivi richiamata) – e possono parimenti essere compensati, sicché l'“anticipo sul compenso [...], a carico solidale delle parti ricorrenti, pari a euro 2.000,00” disposto con ordinanza n. 2409/22 resta a carico delle medesime parti ricorrenti, mentre il rimanente importo di euro 2.000,00 è posto a carico delle parti resistente e controinteressata.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale del Lazio, sez. II-*quater*, definitivamente pronunciando sul ricorso e sui ricorsi per motivi aggiunti in epigrafe:

- in parte li dichiara inammissibili con riferimento all'associazione *Latium Vetus* e al sig. Giacomo Castro;
- in parte li accoglie e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio;
- liquida il compenso per la verifica nella misura di complessivi euro 4.000,00, oltre accessori di legge, e ne dispone la compensazione tra le parti,

ponendolo per metà a carico dei ricorrenti e per l'altra metà a carico delle parti resistente e controinteressata.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 16 maggio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Mario Alberto di Nezza, Consigliere, Estensore

Francesca Santoro Cayro, Referendario

L'ESTENSORE
Mario Alberto di Nezza

IL PRESIDENTE
Donatella Scala

IL SEGRETARIO