

Publicato il 20/03/2023

N. 04841/2023 REG.PROV.COLL.
N. 02326/2012 REG.RIC.



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 Stralcio)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2326 del 2012, proposto da Associazione Italia Nostra Onlus, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Domenico Cagnucci, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, largo Vercelli, 8;

contro

Comune di Tivoli, in persona del Sindaco, legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Gianluca Piccinni, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via G.G. Belli, 39;
Regione Lazio, non costituita in giudizio;

nei confronti

Soc. Villa Adriana 85 S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Giovanni Valeri, Francesco Sementilli, con domicilio eletto presso lo studio Giovanni Valeri in Roma, viale Mazzini, 11 Sc H Int.3;

Impreme S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Irene Giuseppa Bellavia, con domicilio digitale come da

PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Costabella n. 23;

per l'annullamento

della delibera del Consiglio Comunale di Tivoli n. 74 del 6.12.2011, pubblicata all'Albo Pretorio comunale dal 15 al 30 dicembre 2011, con cui si approva definitivamente il "Piano di Lottizzazione – comprensorio di Ponte Lucano – sottozona C2 – 3 di PRG, località Villa Adriana – zona Galli/Ponte Lucano – proprietà Impreme spa e Villa Adriana 85 s.r.l.";

della delibera del Consiglio Comunale di Tivoli n. 35 del 10 luglio 2008, avente per oggetto: "Adozione del Piano di Lottizzazione – comprensorio di Ponte Lucano – sottozona C2 – 3 di PRG, località Villa Adriana – zona Galli/Ponte Lucano – proprietà Impreme spa e Villa Adriana 85 s.r.l.- approvazione Schema di Convenzione";

del parere paesaggistico ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, LR n. 24/1998 ed art. 16 e 28 della l. n. 1150/1942 del 1 marzo 2010, prot. 53366 del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area 05, Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina.

Di ogni altro atto anche sconosciuto, che dovesse essere presupposto, conseguente o concorrente a quello impugnato e del quale la ricorrente non conosce l'esistenza.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Tivoli, della Soc. Villa Adriana 85 S.r.l. e della Soc. Impreme S.p.A.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 17 febbraio 2023 il dott. Salvatore Gatto Costantino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La ricorrente, ONLUS che espone di agire ex art. 18 della l. n. 349/1986, in forza del proprio Statuto del 29 ottobre 1955, riconosciuta con DPR del 22 agosto 1958, n. 1111, agisce contro il Comune di Tivoli e nei confronti delle controinteressate per l'annullamento degli atti inerenti l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione – comprensorio di Ponte Lucano – sottozona C2 – 3 di PRG, località Villa Adriana – zona Galli/Ponte Lucano – proprietà Impreme spa e Villa Adriana 85 s.r.l. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Tivoli n. 74 del 6.12.2011, pubblicata dal 15 al 30 dicembre 2011.

Si tratta di un Piano che costituisce conclusione di un precedente Piano presentato con prot. 22822 del 9.7.1998 e che veniva presentato nelle more della definizione di un giudizio che si era concluso con sentenza del TAR Lazio n. 557/1997, appellata e definitivamente conclusosi con sentenza del Consiglio di Stato n. 2316 del 26.4.2006.

Quest'ultima sentenza ordinava al Comune di Tivoli di concludere il procedimento adottando gli opportuni provvedimenti ovvero fornendo agli appellanti ogni necessaria indicazione relativa alla nuova situazione vincolistica venutasi a creare.

Invero, nelle more del giudizio di cui al punto che precede, il Ministero dei BBCCAA con decreto 6 agosto 2001, pubblicato su GU 252 del 29 ottobre 2001 *“inclusione dell'area non urbanizzata dell'agro tiburtino compresa tra la via di Pomata - Colli di Santo Stefano - Villa Adriana - Colle Cesarano, ricadente nel Comune di Tivoli tra le zone di interesse archeologico di cui all'art. 146, comma 1, lett. m) del d.lgs. 29 ottobre 1990, nr. 490”*, includeva l'area interessata alla lottizzazione nell'ambito del suddetto vincolo; che risultava apposto anche in attuazione dell'impegno, assunto dallo Stato Italiano, a mantenere non urbanizzata l'area dell'agro tiburtino, a seguito della designazione dell'area di Villa Adriana come *“Bene Unesco”* a seguito della 23° sessione del Comitato UNESCO per il Patrimonio Mondiale dell'Umanità, tenutosi a Marrakesh - Marocco dal 29 dicembre al 4 dicembre 1999.

Nel 2007, inoltre, la GR del Lazio con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, adottava il Nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 della LR sul paesaggio n. 24/1998, riclassificando la zona d'interesse come "Paesaggio Naturale Agrario" ex art. 22 delle NTA del PTPR.

Ai sensi dell'art. 7 del PTPR, comma 3, "ai sensi dell'art. 23 bis della LR n. 24/1998, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla pubblicazione di cui all'art. 23, comma 2, della LR 24/1998 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli artt. 146 e 159 del codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato.

Il comma I dello stesso art. 7 prevede anche che dopo l'approvazione, il PTPR sostituisce, sia nella parte normativa che in quella cartografica, i piani territoriali paesistici vigenti, approvati con legge o deliberazione regionale, denominati PTP e meglio elencati, tra i quali 1 PTP Lazio e 2 PTP Roma e Fiumicino.

Nella deliberazione consiliare nr. 35 del 10 luglio 2008, il Comune di Tivoli dava atto che con deliberazione del Consiglio Regionale nr. 41 del 31 luglio 2007 erano state approvate le controdeduzioni alle osservazioni del PTP del Lazio presentate dai Comuni ai sensi dell'art. 23, comma 1, della LR 24/1998, e conseguentemente adeguati i PTP vigenti con le variazioni conseguenti alle osservazioni accolte. Tra queste era compresa quella del Comune di Tivoli, meglio specificata in atti, precisandosi che essa veniva *"accolta parzialmente secondo quanto precisato dal punto 3 b dei criteri di valutazione limitatamente alle aree urbanizzate perimetrali del PTPR. In relazione alla previsione dello strumento urbanistico vigente e tenuto conto di quanto previsto dall'art. 27, comma 3, anche ai fini della utilizzazione delle aree contermini al fosso delle scalette come individuato nella DGR 211/2002, ivi comprese quelle del tratto attualmente incubato; si propone al Comune la parziale delocalizzazione degli ulteriori insediamenti previsti, nonchè l'attivazione di*

programmi di intervento di cui all'art. 31 bis della LR 24/1998, d'intesa con il Ministero dei Beni Culturali?

Siccome, in forza delle deliberazioni della GR nn. 556/2007 e 1025/2007, l'approvazione delle controdeduzioni implica adeguamento dei PTP vigenti senza attendere l'approvazione del PTPR, la delibera consiliare nr. 35 del 10 luglio 2008 concludeva per l'ammissibilità della proposta di localizzazione di fabbricati anche nelle aree contermini al Fosso delle Scalette, interessate dal vincolo ex art. 142 lett. c) del Dlgs 42/2004, ferma restando l'acquisizione preliminarmente all'approvazione del PDL in via definitiva, del parere paesistico dell'Ente preposto alla tutela del Vincolo.

Quest'ultimo parere veniva reso favorevolmente dal Dipartimento del Territorio con atto del 1 marzo 2010.

Avverso i suddetti atti e provvedimenti lamenta le seguenti ragioni di censura.

1) *violazione e falsa applicazione dell'art 62, comma 6 delle NTA del PTPR e dell'art. 27, comm 3 e 4 della LR Lazio n. 24/1998.*

L'approvazione del Piano di lottizzazione costituirebbe un nuovo strumento di attuazione del PRG e non una variante al PdL approvato in precedenza, essendo diverse le aree; le previsioni di cui agli artt. 62, comma 6 delle NTA del PTPR e quelle richiamate dall'art. 27 comma 3 della LR 24/1998, fanno riferimento alle previsioni di strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di entrata in vigore della LR 24/1998 non a strumenti innovativi.

Alla fattispecie odierna dovrebbe trovare applicazione l'art. 27, comma 4, della LR 24/1998.

2) *Eccesso di potere sotto diversi profili.*

L'osservazione del Comune di Tivoli (che chiedeva di stralciare dal PTPR l'intera area del PRG con destinazione C3), veniva approvata limitatamente alla parte già effettivamente edificata, lasciando quindi nella previsione originaria la maggior parte delle aree, incluse quelle che formano oggetto del Pdl approvato in variante con le delibere ed atti impugnati.

3) *Violazione e falsa applicazione degli artt. 7 e 22 delle NTA del PTPR, eccesso di potere sotto diversi profili.*

Sussisterebbero, nella specie, tutti i requisiti volti ad integrare nelle aree di riferimento i connotati tipici del “Paesaggio Naturale Agrario”, come definiti dall’art. 22 delle NTA PTPR, sul quale si sofferma; l’art. 7 del PTPR adottato, ai sensi del comma 3, dispone l’applicazione delle misure di salvaguardia di cui all’art. 23 bis della LR n. 24/1998, dalla data di pubblicazione e fino all’approvazione, comunque non oltre cinque anni, precisando che per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli artt. 146 e 159 del codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato; il nuovo Piano di Lottizzazione ed il parere paesistico della Regione Lazio non terrebbero in alcun conto le disposizioni del PTPR che classificano l’area d’interesse come paesaggio naturale agrario, nel quale – art. 22 delle NTA – sono vietati gli interventi oggetto del medesimo P.d.L. Gli atti impugnati sarebbero viziati dall’erroneo presupposto della scarsità di valore paesaggistico delle aree, con ciò però travisandosi la realtà dei luoghi e gli impegni assunti dallo Stato Italiano in ordine all’inserimento della Villa Adriana tra i Beni UNESCO Patrimonio dell’Umanità (23° sessione – Marrakesh, Marocco, 29.11.- 4.12 del 1999), in ordine al mantenimento dell’area dell’Agro Tiburtino compresa tra la via di Pomata – Colli Santo Stefano – Villa Adriana – Colle Cesarano non urbanizzata; area che comprende il *buffer* di protezione della Villa, sul quale si sviluppa il Piano di Lottizzazione che si impugna.

Si sono costituite l’Amministrazione comunale di Tivoli, la società Villa Adriana 85 srl, la società Impreme spa, ciascuna resistendo al ricorso del quale chiedono il rigetto ed esponendo, in sintesi, le seguenti argomentazioni difensive.

La Impreme, in fatto, deduce di essere proprietaria - nel Comune di Tivoli, località Ponte Lucano – di un vasto terreno destinato dal PRG comunale – approvato con delibera GR Lazio n. 956 del 6.7.1973 – in parte a zona C/2 *Semintensiva*, edificabile in via indiretta con densità territoriale “*non inferiore a*

1,56 mc/mq” (art. 20 NTA) ed in parte a *viabilità pubblica*, che veniva incluso nel Piano di Lottizzazione convenzionato “Comprensorio di Ponte Lucano”, approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 68/1981 e 297/1981, seguita dalla convenzione urbanistica sottoscritta l’11.02.1982 e successivamente variato con delibera del Consiglio Comunale nr. 152/1990.

Al 1990 risultavano eseguite opere di urbanizzazione con uno stato di avanzamento del 95% delle strade, 100% parcheggi e spazi di sosta, rete fognante ed idrica, illuminazione pubblica e per l’80% del verde attrezzato. Afferma che i vincoli insistenti nel comprensorio sono riconducibili alla presenza di beni archeologici (DM del MIBAC del 9.7.2009) ex art. 10, comma 3, lett. a) del D.lgs. n. 42/2004 e DM dell’08.02.2010, quest’ultimo impositivo di un vincolo indiretto ex art. 45 del D.lgs. n. 42/2004 per aree della società Impreme adiacenti alla villa romana (oggetto del vincolo del 2009); ed a profili paesaggistici di cui al DM dell’08.08.1967 ex legge 1497/1939. Nel PTP n. 7 “Monterotondo – Tivoli”, approvato con LR Lazio n. 24/1998, il Comprensorio è classificato come zona C/0, in cui “è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti” (art. 30 NTA PTP); quindi, secondo la controinteressata, le previsioni paesistiche del PTP e quelle antevigenti del PRG sono in linea tra di loro.

Successivamente, durante l’elaborazione del nuovo PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), le aree – pur già oggetto di un P.d.L. in avanzato corso di attuazione – erano state ricomprese entro il “*Paesaggio Naturale Agrario*” ed, in minima parte, nel “*Paesaggio Naturale*”, così che il Comune di Tivoli, con l’osservazione preliminare nr. 058104_P11, presentata ex art. 23 della LR n. 24/1998, chiedeva la trasformabilità del Comprensorio in conformità (ed in continuità) con le previsioni del PRG vigente.

La Regione Lazio approvava l’osservazione del Comune di Tivoli (delibera del CR n. 41 del 31.07.2007), “*in relazione alla previsione dello strumento urbanistico vigente e tenuto conto di quanto previsto nell’art. 27, comma 3*” della LR n. 24/1998.

Il PTPR Lazio adottato con Delibere della GR n. 556/2007 e n. 1025/2007 (e poi, in via definitiva, approvato con DCR n. 5/2021) recepiva le modifiche derivanti all'accoglimento dell'osservazione comunale, come graficizzate nella tavola A.

Insorto un contenzioso in ordine all'attuazione delle previsioni del P.d.L. tra il Comune di Tivoli, la Regione Lazio ed il MIBAC, da un lato, e le società lottizzanti dall'altro, il Consiglio di Stato, con sentenza nr. 2316 del 26.4.2006 sanciva il diritto di queste ultime ad adeguare il P.d.L. al quadro vincolistico sopravvenuto e di procedere all'attuazione del Comprensorio, con l'obbligo dell'Amministrazione comunale *“di procedere alla conclusione del procedimento, adottando gli opportuni provvedimenti ovvero fornendo agli appellanti ogni necessaria indicazione circa la nuova situazione vincolistica venutasi a creare”*.

In questa fase di adeguamento, le lottizzanti presentavano i necessari elaborati, prevedendo l'approvazione dell'A.C., in particolare, circa la suddivisione dell'area in due sub-aree denominate “area 1” ed “area 2” di intervento, di cui la prima include lotti di proprietà sia della Impreme che di Villa Adriana e riguardano la proposta vera e propria di adeguamento – che Italia Nostra contesta – mentre si soprassedeva sull'attuazione della seconda. La nuova revisione del Piano ne riduce la volumetria edificabile del 20%; amplia le aree destinate a verde pubblico; inserisce un orto botanico nelle aree destinate a servizi e verde pubblico tra il PdL e Villa Adriana, garantendo così il rispetto del cono visuale e la migliore contestualizzazione rispetto a quest'ultima.

Segue l'elencazione delle diverse fasi di procedimento, con acquisizione dei pareri della Soprintendenza BB Arch. del Lazio (prot. 11807/2009, favorevole con prescrizioni); dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici della Regione Lazio (n. 533666 del 1.3.2010); della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (prot. 17881 del 9.9.2010, espresso ex art. 2 della LR Lazio nr. 36/1987); ed infine della Regione Lazio – Area Difesa del Suolo ed Area VIA – dell'Azienda USL di Roma. Acquisiti i pareri di legge, interveniva l'approvazione definitiva della variante con DCC del Comune di Tivoli nr. 74

del 6.12.2011; la sottoscrizione della Convenzione urbanistica del 29.12.2011; il parere favorevole della Direzione Regionale del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali dell'1.03.2012.

Su tali basi di fatto, viene eccepita l'inammissibilità del ricorso per omessa impugnazione delle previsioni urbanistiche del PRG approvato con DGR n. 956/1973 e dell'originario Pdl, dai quali deriverebbe l'effetto lesivo che la ricorrente prospetta e rispetto ai quali gli atti impugnati nell'odierno giudizio sarebbero meramente esecutivi.

Il primo motivo di ricorso sarebbe infondato perché il PdL impugnato non sarebbe un "nuovo" strumento urbanistico; di conseguenza, troverebbe applicazione alla fattispecie in esame quanto previsto dall'art. 27, comma 3, della LR n. 24/1998, ai sensi del quale, in attesa delle specifiche disposizioni del PTPR sono *"fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di entrata in vigore della presente legge"*; analoga previsione si rinviene all'art. 62, comma 6, delle NTA del PTPR. Anche il secondo motivo di ricorso non potrebbe trovare accoglimento, poiché l'accoglimento dell'osservazione 058104-P11 del Comune, da parte della Regione, come integralmente riportata dalla delibera del Consiglio Regionale n. 41 del 31.7.2007, peraltro immediatamente efficace ex art. 36 *quater* della LR n. 24/1998, comporta che la zonizzazione inizialmente proposta nella Tav. A – *Paesaggio Naturale Agrario e Paesaggio Naturale*, è stata modificata, coordinando le previsioni con quanto già risultante dal Piano Regolatore Generale. Di conseguenza, sarebbe infondato anche il terzo motivo di ricorso, secondo cui il Comune e la Regione avrebbero consentito la compromissione di un compendio classificato come "Paesaggio naturale agrario", sull'erroneo presupposto dello scarso pregio delle aree di PdL.

Le doglianze con le quali l'Associazione ricorrente si duole della lesione del vincolo di interesse archeologico imposto con il DM 6.8.2001 e della violazione degli impegni assunti dallo Stato Italiano in relazione alla tutela di Villa Adriana nei siti Unesco, eccepiscono le resistenti che tale doglianza

avrebbe dovuto essere formulata contro il parere della Soprintendenza Archeologica del 2009, che non risulta impugnato; nel merito, sarebbe comunque infondata, atteso che la sistemazione dei luoghi come progettata nel P.d.L. è stata riconosciuta come rispettosa dei “coni di visuale verso e da Villa Adriana”.

Parte ricorrente ha replicato, insistendo circa il fatto che per le aree oggetto del Piano di lottizzazione impugnato la regione Lazio ha accolto solo parzialmente la proposta comunale n. 058104-P11.

Invero, l'accoglimento della osservazione è stato reso con la seguente motivazione: *“Accolta parzialmente secondo quanto precisato al punto 3 b dei criteri di valutazione dei contributi dei comuni, LIMITATAMENTE ALLE AREE URBANIZZATE PERIMETRATE DAL P.T.P.R., in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e tenuto conto di quanto previsto nell'art. 27 comma 3 anche ai fini della utilizzazione delle aree contermini al fosso delle Scalette come individuato nella D.G.R.211/ 2002 ivi comprese quelle del tratto attualmente intubato; si propone al comune la parziale delocalizzazione degli insediamenti previsti, nonché l'attivazione di programmi di intervento di cui all'art. 31 bis della legge regionale n. 24/98 d'intesa con il Ministero dei Beni Culturali.”*. Illustra, anche graficamente – mediante la riproduzione degli elaborati pubblicati – la differenza tra la proposta contenuta nelle osservazioni del Comune e la modifica disposta con l'accoglimento parziale; evidenzia che quest'ultimo non include le aree d'interesse delle controinteressate per le quali dovrebbero pertanto trovare applicazione le misure di salvaguardia; insiste nell'accoglimento del ricorso.

Nella pubblica udienza straordinaria del 17 febbraio 2023, sentiti i procuratori delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

Nonostante la particolare enfasi e lo sforzo difensivo delle resistenti, le argomentazioni svolte dalla ricorrente – come in particolare approfondite nella memoria conclusiva – incontrano la piena condivisione del Collegio.

Invero, le eccezioni difensive delle parti resistenti non consentono di superare il decisivo rilievo che possiede il testo della motivazione di accoglimento dell'osservazione 058104-P11 del Comune.

In primo luogo, l'accoglimento è chiaro nel senso di espungere dalla originaria proposta di assegnazione dei lotti in esame alla previsione di "Paesaggio Naturale Agrario" e "Paesaggio Naturale" solo le zone già urbanizzate, come reso palese dalla riproduzione delle schede pubblicate alle pagine 1218, 1219 e 1220 delle tabelle D della Città Metropolitana di Roma del PTPR approvato nel 2021, che la ricorrente ha riprodotto e che utilizza a fondamento della migliore illustrazione delle censure che viene svolto in memoria conclusiva.

La scheda riportante la topografia in scala 1:10.000, è altrettanto chiara nel distinguere la parte dell'osservazione "accolta/accolta parzialmente" (campitura in grigio uniforme scuro) da quella "respinta" (campitura su sfondo bianco a righe); del resto, se l'osservazione del Comune fosse stata accolta integralmente (come vorrebbero le parti resistenti), non avrebbe senso alcuno l'inciso – pure facente parte della motivazione di accoglimento dell'osservazione 058104-P11 – "si propone al comune la parziale delocalizzazione degli insediamenti previsti, nonché l'attivazione di programmi di intervento di cui all'art. 31 bis della legge regionale n. 24/98 d'intesa con il ministero dei Beni Culturali" che, da un punto di vista strettamente sintattico e letterale, è riferito (e logicamente dipendente) dal precedente inciso "In relazione alla previsione dello strumento urbanistico vigente e tenuto conto di quanto previsto dall'art. 27, comma 3, anche ai fini della utilizzazione delle aree contermini al fosso delle scalette come individuato nella DGR 211/2002, ivi comprese quelle del tratto attualmente incubato;" proprio a significare – e così confermandosi la tesi della ricorrente – che l'osservazione era accolta "limitatamente alle zone" (già "urbanizzate", mentre per tutte le altre (ossia per tutte le zone in cui era solo "prevista" l'edificabilità) si sarebbe dovuto ricorrere alla delocalizzazione o all'attivazione dei programmi di intervento ex art. 31 bis della LR n. 24/1998.

E' anche fondato il primo motivo di ricorso.

Avendo riguardo al contenuto del Piano, allo svolgimento dell'istruttoria, alla dizione testuale delle delibere di adozione e di approvazione, nonché al testo della convenzione approvata in schema, non v'è dubbio che la deliberazione consiliare nr. 35 del 10 luglio 2008 e la deliberazione consiliare nr. 74 del 6 dicembre 2011 abbiano avuto ad oggetto, rispettivamente, l'adozione e l'approvazione definitiva di un "nuovo" piano di lottizzazione e non di una variante a quello precedentemente in essere di cui alla convenzione dell'11.02.1982, come successivamente variato nel 1990.

Ne deriva che la fattispecie trova la propria disciplina, come dedotto dalla ricorrente, l'art. 27, comma 4, della LR 24/1998 (in base al quale "*La Regione, in sede di approvazione o di esame di cui alla legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 di strumenti urbanistici attuativi delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici generali, dispone che vengano conformati alle disposizioni di cui alla presente legge*") e non il comma 3 della medesima disposizione (che "*in attesa delle specifiche disposizioni del PTPR di cui all'articolo 21*" fa "*salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di entrata in vigore della presente legge*"), con ogni conseguenza in ordine al procedimento di esame ed approvazione.

Da quanto sin qui esposto, le altre censure – in quanto attinenti il merito delle scelte di pianificazione – non possono essere esaminate in quanto dovranno essere valutate le parti in sede di riesame; il ricorso va quindi accolto, con l'annullamento degli atti impugnati ed obbligo per le Amministrazioni intimare e resistenti (ciascuna secondo la rispettiva competenza), ex art. 34 del c.p.a., di riesaminare il piano di lottizzazione delle parti controinteressate – nel rispetto delle procedure di legge – al fine di verificarne la conformità alle prescrizioni del PTPR come entrate in vigore al momento dell'accoglimento dell'osservazione del Comune stesso (nei termini chiariti nella presente motivazione) determinandosi in conformità e con salvezza dell'eventuale entrata in vigore di previsioni urbanistiche o paesaggistiche più restrittive, ove sopravvenute nelle more del presente giudizio.

Nella sede di riesame, le ragioni di doglianza dedotte nel presente giudizio in ordine al merito delle scelte amministrative di pianificazione, dovranno essere adeguatamente valutate dalle parti, nel rispetto dei consueti principi di partecipazione al procedimento, con ogni conseguente garanzia ed obbligo di motivazione.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla i provvedimenti impugnati, con salvezza di nuove determinazioni dell'Autorità da assumersi nei limiti di cui in parte motiva.

Condanna il Comune e le società controinteressate, in solido tra loro, alla refusione delle spese di lite nei confronti dell'Associazione ricorrente, che liquida complessivamente in euro 6.000,00 (seimila).

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 17 febbraio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Salvatore Gatto Costantino, Consigliere, Estensore

Giuseppe Licheri, Referendario

L'ESTENSORE
Salvatore Gatto Costantino

IL PRESIDENTE
Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO