

**VERDI AMBIENTE E SOCIETÀ
(VAS)**

**I 4 PROGETTI
DEL CENTRO
COMMERCIALE
IN LOCALITÀ
ZAMBRA
DI CERVETERI**

**A CURA DI
DOTT. ARCH. RODOLFO BOSI**

IL PATTO TERRITORIALE DEGLI ETRUSCHI

Il Decreto Legge n. 32 dell'8 febbraio 1995, convertito nella Legge n. 104 del 7 aprile 1995, ha anticipato i "Patti Territoriali" veri e propri, che sono stati istituiti poi dalla lettera d) del comma 203 dell'art. 2 della legge n. 662 del 28 dicembre 1996.

L'amministrazione comunale di Civitavecchia, in ottemperanza alla legge n. 662/1996 che prevede la possibilità di attivare strumenti di programmazione negoziata tramite Patti Territoriali, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 239 del 15 dicembre 1997 ha approvato la partecipazione del Comune di Civitavecchia al "Patto Territoriale degli Etruschi", con il ruolo di soggetto promotore.

Nel Comune di Cerveteri, governato all'epoca dalla Giunta Cetica, il "Patto Territoriale degli Etruschi" è stato istituzionalizzato con la delibera del Consiglio Comunale n. 2 dell'8 gennaio 1998.

Il 9 febbraio 1998 è stato sottoscritto un primo documento di intesa per la realizzazione del "Patto Territoriale degli Etruschi" promosso dal Comune di Civitavecchia, al quale hanno aderito come soggetti firmatari i Comuni di Cerveteri, Tolfa, Allumiere, Ladispoli e S. Marinella, la Regione Lazio, la CNA, alcune organizzazioni sindacali locali, la Confcommercio, la Federlazio, la Lega delle Cooperative e la Confartigianato.

I finanziamenti degli interventi fanno riferimento ai fondi strutturali (previsti dalla legge regionale n. 14/1998), alle risorse provenienti da normativa nazionale, da privati, Comuni, Provincia e Regione.

In data 21 luglio 1998 con delibera n. 410 l'allora Commissario Straordinario Achille Togna ha giudicato ammissibili 49 progetti, dei quali 10 previsti in località Zambra: nelle premesse della delibera sono stati aggiunti altri 7 progetti, per un totale quindi di 56 interventi proposti.

Con successiva delibera n. 480 del 24 luglio 2009 il Prefetto Achille Togna ha approvato i principi generali del "Patto Territoriale degli Etruschi" ed ha preso atto di un primo pacchetto di 49 progetti presentati.

Con deliberazione n. 587 del 5 novembre 1998 il Commissario Straordinario ha adottato una *<<Variante al P.R.G. finalizzata alla attuazione degli accordi previsti dallo strumento di programmazione negoziata chiamato "Patto Territoriale degli Etruschi">>*: le norme di carattere generale adottate stabiliscono che *<<la mancata attuazione dei progetti determina la relativa sospensione dei rispettivi provvedimenti di variante urbanistica>>* e precisano che *<<gli elaborati grafici di progetto presentati dai proponenti ed allegati qualunque sia il loro livello di approfondimento, hanno comunque valore indicativo e di indirizzo e dovranno comunque essere adeguati in fase esecutiva alla presente variante ed alle prescrizioni derivanti dalla esistenza di eventuali vincoli o prescrizioni>>*.

La delibera 587/1998 ha accolto 35 dei 49 progetti presentati che sono stati raggruppati in diverse tipologie d'intervento, venendo a far parte per distinti blocchi di 4 Varianti di Area (Zambra, Campo di Mare, Mare, La Luparetta) e di 3 Varianti di Settore (Area Turistica, Area Servizi ed Area Produttiva): interessano una superficie fondiaria di 307 ettari per una edificazione complessiva stimata in mc. 1.252.040.

Dopo l'elezione a sindaco del sig. Guido Rossi, con delibera n. 58 del 26 agosto 1999 il Consiglio Comunale ha inserito il pacchetto dei 35 progetti nel "P.R.U.S.S.T." (Programma di Riqualficazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile) denominato "Patrimonio di San Pietro in Tuscia ovvero il Territorio degli Etruschi", che ha come capofila il Comune di Civitavecchia e che ha visto come copromotori oltre 50 comuni comprendenti tutta la parte della Provincia di Roma a nord della capitale, tutti i comuni della Provincia di Viterbo ed alcuni comuni di Terni in Umbria e Grosseto in Toscana.

La Variante al P.R.G. adottata dal Commissario Straordinario è stata poi pubblicata e fatta oggetto di osservazioni da parte dei cittadini e dei diretti interessati.

Alle osservazioni ha controdedotto il Consiglio Comunale con la deliberazione n. 69 del 14 dicembre 2000, che ha accolto 28 dei 35 progetti del "Patto Territoriale degli Etruschi" adottato nel

1998, poi ridottisi a 26 a seguito del ritiro di 2 progetti da parte dei proponenti avvenuto nel 2001 e nel 2002.

In data 24 novembre 2000 è stata tenuta una riunione tecnica dalla quale è emersa la necessità di fare alcune richieste ai proponenti: il 25 luglio 2001 l'allora sindaco Guido Rossi ha chiesto ai proponenti l'invio entro la data improrogabile del 20 settembre 2001 di una serie di documenti integrativi di aggiornamento (schede e relazioni tecniche, planivolumetrie progettuali con le volumetrie approvate dal Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni, relazione vegetazionale e geologica, esistenza di usi civici).

Il 14 maggio 2002 la Giunta Comunale di Cerveteri con delibera n. 136 ha concluso il procedimento di formazione del "Patto Territoriale degli Etruschi".

Cinque mesi dopo il pacchetto dei 28 progetti che costituivano ancora a quel momento il "Patto Territoriale degli Etruschi", così come controdedotto dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 69/2000 e trasmesso due anni dopo alla Regione Lazio, è stato preso in esame dalla Regione Lazio in una "riunione tecnica" tenutasi il 14 novembre 2002: il relativo verbale è stato trasmesso dalla Direzione Regionale Attività della Presidenza con nota prot. n. 111381 del 5 dicembre 2002.

Con una lettera prot. n. 3044 del 30 gennaio 2003 il Comune di Cerveteri ha trasmesso alla Regione Lazio solo le tavole A1 ed A2 e delle schede tecniche rabberciate: dal momento che di fatto il Comune di Cerveteri non ha dato più nessun seguito alla "riunione tecnica" tenutasi il 14 novembre 2002, alla Regione Lazio è sembrato <<decaduto ogni interesse>> da parte comunale <<alla acquisizione del parere di competenza>>.

Con tale motivazione il Direttore regionale del Dipartimento Territorio con nota prot. n. 21333/25/05 del 5 dicembre 2005 ha restituito gli elaborati progettuali relativi ai 28 progetti, tra i quali figura però il centro commerciale in località Zambra promosso dalla S.r.l. "Olimpia": la nota è stata trasmessa all'allora Sindaco Antonio Brazzini che non ha ritenuto di darvi nessun seguito.

Dopo l'elezione a sindaco del sig. Gino Ciogli è stata istituita una apposita Commissione sul "Patto Territoriale degli Etruschi" per valutare se debba ritenersi ancora valido oppure decaduto: il 9 marzo 2009 si è svolta una riunione di maggioranza in presenza del sindaco Gino Ciogli, a cui è stato invitato a partecipare il dott. arch. Rodolfo Bosi che per l'occasione ha consegnato una "analisi del Patto Territoriale degli Etruschi".

In data 8 gennaio 2009 il Dirigente della 3° Area "Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio" ha inviato per conto del Comune una lettera a tutti i richiedenti dei 28 progetti che hanno costituito il "Patto Territoriale degli Etruschi" per una "verifica della sussistenza all'interesse delle iniziative" finalizzata alla "Ripresa dell'iter procedimentale delle iniziative imprenditoriali di adesione al Patto Territoriale degli Etruschi": è stata data una risposta affermativa solo per 20 dei 28 progetti restituiti dalla Regione Lazio.

IL PRIMO PROGETTO DI CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITÀ ZAMBRA

10 dei 56 progetti inizialmente presentati nel 1998 hanno interessato la località Zambra: fra questi figura il progetto di un centro commerciale promosso dalla S.r.l. "Olimpia" come soggetto attuatore.

Come già detto, la delibera 587/1998 ha accolto 35 dei 49 progetti presentati che per distinti blocchi fanno parte di 4 Varianti di Area e di 3 Varianti di Settore.

Della "Variante 1 – Area Zambra" fanno parte 8 dei 10 iniziali interventi previsti (per complessivi 120 ettari): con il Cod. D04 assegnato al comparto 2 è stato classificato il progetto promosso dalla S.r.l. "Olimpia" di 200.000 mc. circa.

Per la suddetta "Variante 1" è stata dettata la seguente norma particolare in variante delle Norme Tecniche di Attuazione (in sigla N.T.A.) del P.R.G.: <<l'assetto complessivo dell'area dovrà essere definito attraverso uno strumento di pianificazione particolareggiata esteso all'intero comprensorio ed assistito da convenzione urbanistica. Il piano esecutivo e la relativa convenzione

dovranno disciplinare sia la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie sia i relativi oneri a carico dei privati>>.

La Variante al P.R.G. adottata dal Commissario Straordinario è stata poi pubblicata e fatta oggetto di osservazioni da parte dei cittadini e dei diretti interessati: in questa sede potrebbe essere stato fatto presente che il progetto del centro commerciale viene ora richiesto dalla S.r.l. "Mar.Giov." e dalla S.p.A. "Azzurra 2", subentrate quanto meno come proprietarie dei terreni se non già titolari delle proprietà degli stessi.

Alle osservazioni ha controdedotto il Consiglio Comunale con la deliberazione n. 69 del 14 dicembre 2000.

Il progetto del centro commerciale è stato ridimensionato, secondo quanto riportato nelle controdeduzioni: *<<le osservazioni appaiono parzialmente accoglibili, con gli emendamenti presentati dai gruppi "Forza Italia" e "Alleanza Nazionale" nel senso di ridurre, fermo restando il perimetro territoriale dell'area interessata così come individuata nelle planimetrie allegata alla delibera di variante, il peso insediativi complessivamente previsto stabilendo l'indice di fabbricabilità territoriale in 0,50 mc/mq con conseguente riduzione delle superfici fondiarie a incremento delle aree pubbliche, che dovranno essere gratuitamente cedute al Comune, in aggiunta a quanto già previsto dalle N.T.A. della variante. Queste ulteriori aree, in misura pari al 10% della superficie territoriale interessata al Patto, in considerazione della destinazione del comprensorio, potranno essere utilizzate dal Comune, per attrezzature collettive pubbliche di interesse locale e/o territoriale>>.*

Il progetto del centro commerciale, classificato con il Codice D04 (comparto 2), risulta ora avere come richiedenti la S.r.l. "Mar.Giov." e la S.p.A. "Azzurra 2": non compare più la S.r.l. "Olimpia" come soggetto attuatore: nella scheda riepilogativa dell'intervento viene confermato l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,50 mc/mq, ma con possibilità di rimodulazione della proposta.

IL SECONDO PROGETTO DI CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITÀ ZAMBRA

Come già detto, il 25 luglio 2001 il Sindaco di Cerveteri ha chiesto ai proponenti l'invio di documenti integrativi entro la data improrogabile del 20 settembre 2001.

In data 3 agosto 2001 la S.r.l. "Olimpia" ha fatto pervenire al protocollo del Comune una informativa circa la propria intenzione di non voler ulteriormente partecipare al Patto: ad ogni modo entro la data del 20 settembre 2001 al Comune non è stato inviato nessun progetto né da parte del soggetto promotore (la S.r.l. "Olimpia") né da parte dei proprietari dei terreni rimasti solo in parte alla S.r.l. "Mar.Giov.", perché nel frattempo sembrano essere passati anche alla S.r.l. "Novantaduemiladodici" (dietro cui c'è il sig. Sforza Ruspoli che ne è il legale rappresentante) ed alla S.r.l. "Agave".

L'intenzione di non voler ulteriormente partecipare al Patto è stata poi ribadita dalla S.r.l. "Olimpia" con una seconda nota del 30 aprile 2002: ma poco dopo, in data 5 maggio 2002 la S.r.l. "Novantaduemiladodici" ha depositato un progetto di rimodulazione della iniziale proposta del 1998 ed una successiva integrazione il 13 novembre 2002.

La presumibile spiegazione di questo comportamento viene dal fatto che da un lato la S.r.l. "Olimpia" si è ritirata come soggetto promotore, ma dall'altro lato il sig. Sforza Ruspoli come legale rappresentante della S.r.l. "Novantaduemiladodici" non ha inteso rinunciare al progetto che, benché fuori del termine ultimo del 20.9.2001 fissato dal Comune, ha ugualmente provveduto a far "rimodulare", in ottemperanza a quanto previsto nelle controdeduzioni del 2000, provvedendo anche ad indicare un diverso altro soggetto promotore.

Mentre non è a tutt'oggi ancora noto il soggetto promotore che sarebbe subentrato alla S.r.l. "Olimpia", il progetto sembra invece essere stato redatto dall'arch. Gennaro Farina di Roma, che ne ha pubblicato una serie di illustrazioni nel suo sito

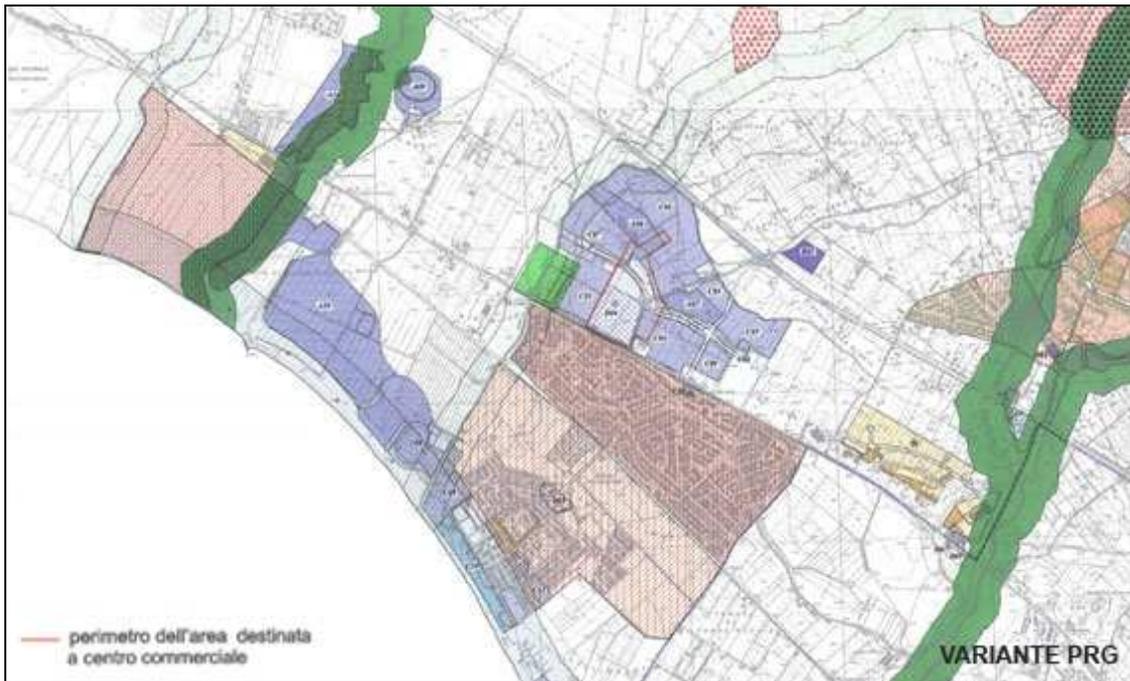
(www.gennarofrinarchietto.it), definendolo “progetto per la realizzazione di un centro commerciale, strutture ricettive e servizi in località Zambra”, ma datandolo all’anno 2003.

L’arch. Gennaro Farina aveva a quel momento già redatto in Comune di Cerveteri i seguenti progetti:

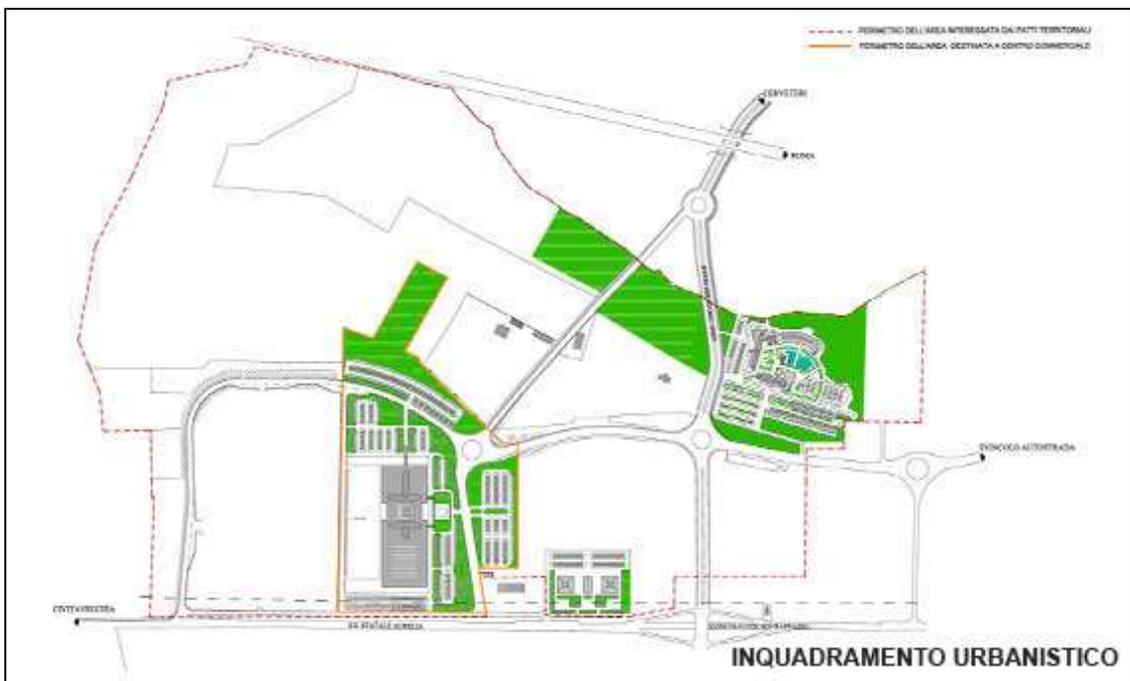
- 1990: progetto preliminare del Parco Archeologico Ambientale di Cerveteri (di 8.000 ettari ca.);
- 1991: progetto per conto della S.r.l. “Sistema” di un complesso abitativo di mc. 2300 in località “Prati Grandi” di Cerveteri;
- 1996 - piano di lottizzazione “Poggio dell’Asino” di Cerveteri per 21.000 abitanti (19.000 mc. su 4,5 ettari)
- 1998: proposta urbanistica con planivolumetrico per la realizzazione di un centro turistico fieristico (di 150.000 mc. su 95 ettari) in località Luparetta di Cerveteri, redatta per conto del sig. Sforza Ruspali come richiedente e della “Cooperativa Deposito Locomotive” come soggetto attuatore proprio nell’ambito del “Patto Territoriale degli Etruschi” dove è stato classificato con il Codice A06 della “Variante 4 - La Luparetta” (in sede di controdeduzioni il progetto è stato poi ridimensionato su 77 ettari per mc. 92.400).



N.B. – Foto aerea della località Zambra con riportato in rosso il perimetro del progetto del centro commerciale così come “rimodulato” dall’arch. Gennaro Farina.



N.B. – Nella planimetria sono indicati i perimetri delle 10 proposte progettuali presentate in località Zambra, tutte in Variante di PRG. Adiacenti al progetto del centro commerciali sono i progetti di 2 parchi tematici denominati “Storia del Cristianesimo” e “Città del Tempo Libero”: per entrambi i richiedenti sono la S.r.l. “Mar.Giov.” e la S.p.A. “Azzurra, mentre il soggetto attuatore è la S.r.l. “Prada Ingegneria”



N.B. – Il tratteggio in rosso riguarda il perimetro dell’intera Variante 1 – Area Zambra” del “Patto Territoriale degli Etruschi”, che così come adottato nel 1998 e controdedotto nel 2000 interessa una superficie complessiva di 101,9 ettari, su cui è stata considerata assentibile una volumetria pari a 509.564 mc. totali.



N.B. – Nella planimetria è riportato il Codice D04 con cui è stato classificato il progetto del centro commerciale.

Ciò nonostante, il 14 maggio 2002 la Giunta Comunale di Cerveteri con delibera n. 136 ha concluso il procedimento di formazione del “Patto Territoriale degli Etruschi” escludendo dalla prosecuzione dell’iter sia l’iniziale progetto del centro commerciale promosso dalla S.r.l. “Olimpia” sia quello rimodulato fatto redigere dalla S.r.l. “Novantaduemiladodici”: gli atti sono stati trasmessi alla Regione Lazio.

Cinque mesi dopo il pacchetto dei progetti che costituivano a quel momento il “Patto Territoriale degli Etruschi”, così come controdedotto dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 69/2000 e trasmesso due anni dopo alla Regione Lazio, é stato preso in esame dalla Regione Lazio in una “riunione tecnica” tenutasi il 14 novembre 2002: il relativo verbale è stato trasmesso dalla Direzione Regionale Attività della Presidenza con nota prot. n. 111381 del 5 dicembre 2002.

Con nota di accompagnamento prot. n. 3044 del 30 gennaio 2003 la Giunta comunale, senza dare seguito a quanto emerso nella riunione tecnica del 14 novembre 2002, ha trasmesso alla Regione Lazio solo le tavole A1 ed A2 e delle schede tecniche rabberciate, senza quindi né il progetto del centro commerciale del 1998 classificato anche nelle controdeduzioni con il Codice D04 né il progetto del 2002 rimodulato dalla S.r.l. “Novantaduemiladodici”.

Il 27 ottobre 2003 la S.r.l. “Novantaduemiladodici” ha così diffidato il Comune per la mancata trasmissione alla Regione Lazio della propria proposta: in data 8 aprile 2004 l’allora Assessore all’Urbanistica ha replicato adducendo la delibera di Giunta del maggio 2002 di trasmissione degli atti alla Regione senza nessuno dei due progetti del centro commerciale.

In data 31 maggio 2004 è stato notificato al Comune il ricorso al TAR del Lazio promosso dalla S.r.l. “Novantaduemiladodici” in persona del suo legale rappresentante, sig. Sforza Ruspoli, per l’esclusione dagli atti inviati alla Regione Lazio del progetto del centro commerciale: il 15 luglio 2004 il TAR ha accolto la richiesta di “sospensiva” intimando al Comune la trasmissione alla Regione Lazio del progetto del centro commerciale.

Non avendo ricevuto dal Comune conferma di aver ottemperato alla pronuncia, in data 4 novembre 2004 il TAR ha concesso al Comune ulteriori 30 giorni per acquisire la documentazione richiesta, con l’avvertenza di nominare un commissario *ad acta* in caso di inadempienza.

Il 24 aprile 2005 la S.r.l. “Novantaduemiladodici” ha depositato dei motivi aggiunti che il successivo 12 maggio 2005 hanno portato il TAR a chiedere al Comune ulteriore

documentazione da produrre entro 30 giorni, fissando al successivo 14 luglio la prossima udienza: ma in data 13 luglio 2005 il TAR ha rinviato l'udienza a "data da destinarsi" su richiesta dello stesso legale della S.r.l. "Novantaduemiladodici".

C'è chi ne ha dedotto che il Comune di Cerveteri, dopo il rinvio del TAR abbia provveduto ad integrare gli atti trasmessi alla Regione Lazio inviando anche quello inizialmente mancante della S.r.l. "Novantaduemiladodici", ma promosso dalla S.r.l. "Olimpia" poi ritiratasi.

La conferma di questa ipotesi viene da quanto è accaduto poco dopo.

Dal momento che il Comune di Cerveteri di fatto non ha dato più nessun seguito alla "riunione tecnica" tenutasi il 14 novembre 2002, alla Regione Lazio è sembrato <<decaduto ogni interesse>> da parte comunale <<alla acquisizione del parere di competenza>>: con tale motivazione il Direttore regionale del Dipartimento Territorio in data 5 dicembre 2005 ha restituito gli elaborati progettuali relativi ai 28 progetti, tra i quali figura però il centro commerciale in località Zambra promosso dalla S.r.l. "Olimpia".

Il progetto così come "rimodulato" dall'arch. Gennaro Farina è stato quindi accantonato dopo la restituzione da parte della Regione Lazio dei suddetti elaborati progettuali, fra cui figura il progetto del centro commerciale così come ridimensionato nel 2000 in sede di controdeduzioni.

IL TERZO PROGETTO DI CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITÀ ZAMBRA

Con prot. n. 42872 del 20 ottobre 2006 è stata presentata al Servizio Urbanistica del Comune la richiesta di permesso di costruire su un terzo progetto per la realizzazione di un centro commerciale in località Zambra da parte della S.r.l. "Intex International Exhibition" con sede in Roma, Pierluigi da Palestrina 48, "*in qualità di soggetto attuatore con disponibilità dei terreni distinti in catasto ai fogli e mappali come appresso indicato: Foglio 36, Mappali 28, 36, 122/parte, 126/parte, 128/parte, 70, 54, 76, 69, 95, 99, 97 101, 100, 96, 16/parte 5/parte, 77, 55, 71 e Foglio 46, Mappali 76/parte, 72/parte e 68/parte*".

La superficie complessiva interessata dal progetto è di 28 ettari circa: il fabbricato destinato ad uso commerciale prevede una superficie lorda di pavimento di mq. 29.000 ed un volume di circa mc. 139.000, oltre ad un'area di servizio con impianto di distribuzione di carburanti per auto trazione ad uso pubblico.

Con prot. n. 44385 del 31 ottobre 2006 lo stesso progetto è stato presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Cerveteri.

Il progetto è stato redatto avvalendosi del D.P.R. n. 447 del 20 ottobre 1998, relativo al <<Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione ...per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi>>, il cui comma 1-bis dell'art. 1 – così come aggiunto dal D.P.R. n. 440 del 7 dicembre 2000 – stabilisce che <<rientrano tra gli impianti di cui al comma 1 ("produttivi di beni e servizi", ndr.) quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività ... commerciali>>.

Il progetto si avvale soprattutto dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98, che è relativo al "Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici", la cui istanza deve essere di norma rigettata dal responsabile del procedimento: ma l'articolo in questione dispone subito dopo che <<tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestuale pubblico avviso>>.

Senza aspettare l'esito dell'istruttoria sul "Patto Territoriale degli Etruschi" da parte dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione, utilizzando l'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 come

un grimaldello per scardinare ogni possibile ostacolo, si é tentato di far approvare in anticipo un progetto di quella “Variante Speciale” con un procedimento che, se venisse portato a compimento, darebbe come conseguenza il “diritto” acquisito di approvazione allo stesso modo anche a tutti gli altri progetti del “Patto Territoriale degli Etruschi”.

In data 8 febbraio 2007 il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Cerveteri, arch. Franco Granata, ha ritenuto che *<<l'intervento possa considerarsi assentibile solo a condizione che il progetto venga corredato da una analisi socio-economica sul territorio e che il Comune, nell'adottare la prescritta Variante prevista dall'art. 5 del D.P.R. 20.10.1998, n. 447, si doti preventivamente di un Piano Produttivo territoriale>>*.

Ai fini della approvazione del progetto in variante del PRG, il 15 febbraio 2007 si é tenuta la Conferenza di Servizi, cui ha partecipato anche il dott. arch. Rodolfo Bosi come responsabile del Circolo VAS di Roma, consegnando una lettera indirizzata a Sindaco, Giunta e Consiglio Comunale in cui sono stati esposti 3 distinti motivi di opposizione a quel procedimento.

Le motivazioni e la richiesta dell'associazione VAS sono state fatte integralmente proprie dal segretario di Rifondazione Comunista (geom. **Massimo Saltamerenda**) e dalla maggior parte dei cittadini che sono intervenuti durante lo svolgimento della Conferenza di Servizi, fra cui l'attuale Assessore al Bilancio **Rita Lucarini**: contro il progetto si sono pronunciati anche gli allora consiglieri comunali **Alessio Pascucci** (ora Vicesindaco ed Assessore alla cultura), **Guido Rossi** (Forza Italia) e **Enrico Rinaldi** (DS).

Del progetto è stato comunque già bocciato da quel giorno il distributore di carburante da parte della Regione Lazio, che non ha partecipato alla Conferenza di Servizi, ma che l'ha comunicato in una nota scritta con cui ha chiesto anche documentazione integrativa che consenta di inquadrare il progetto in “Variante” rispetto all'intero territorio comunale pianificato dal vigente PRG: dei 13 funzionari delle istituzioni pubbliche, convocate nell'ambito delle rispettive competenze, hanno partecipato alla Conferenza di Servizi soltanto quelli della USL, che ha espresso un parere di massima positivo nell'ambito della propria competenza, subordinato però ad una serie di prescrizioni, e dell'ANAS, che ha espresso per il momento parere negativo per l'assenza nel progetto di una adeguata previsione riguardo alla viabilità, che dovrà essere nel caso realizzata comunque con un apposito cavalcavia sull'Aurelia, evitando qualunque immissione a raso.

A conclusione di quella 1° riunione della Conferenza di Servizi, il Segretario Comunale Sig. Carlo De Angelis ha dichiarato che l'Ufficio Attività Produttive avrebbe valutato la documentazione prodotta ed i motivi di opposizione che sono stati verbalizzati, per verificare la fondatezza dei vizi di legittimità rilevati e decidere conseguentemente se la Conferenza di Servizi debba essere interrotta o debba invece proseguire.

Con successiva nota di VAS il dott. arch. Rodolfo Bosi ha formalizzato due ulteriori motivi di opposizione ed ha chiesto di dichiarare ufficialmente l'improcedibilità.

Con nota prot. n. 10124 del 9.3.2007 il Presidente della Conferenza di Servizi Sabrina Francioni:

- **ha ravvisato** *<<la necessità di acquisire la documentazione richiesta per il completamento istruttorio dell'istanza, oltre ai competenti pareri richiesti>>*;
- **ha invitato** *<<l'Amministrazione Comunale ad attivare le procedure per la redazione di una programmazione territoriale degli insediamenti commerciali nel rispetto degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, così come previsto dalla Legge Regionale n. 33/99>>*;
- **ha inoltre invitato** *<<la Società interessata a produrre un'analisi dell'impatto socio-economico sul territorio e di adempiere alle integrazioni documentali e progettuali richieste dai vari Enti interessati>>*;

- **ha conseguentemente sospeso** *<<la Conferenza di Servizi sino all'acquisizione di tutta la documentazione e quant'altro ritenuto necessario per il procedimento istruttorio>>*.

Con nota prot. n. 17387 del 30 aprile 2008 il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Cerveteri, arch. Franco Granata, ha riconosciuto che *<<agli atti di questo Ufficio risulta un procedimento attivato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 a richiesta della Società “Intex*

*International Exhibition” per la realizzazione di un centro commerciale in località Zambra, lo stesso dove era stato presentato il progetto della “Novantaduemiladodici” S.r.l. però del tutto diverso nella consistenza da quello attivato con la procedura relativa al Patto Territoriale degli Etruschi>>: più avanti la nota ribadisce che <<il nuovo centro commerciale presentato dalla Società “Intex International Exhibition” segue una procedura diversa da quella dei Patti (quella prevista dall’art. 5 del DPR 447/98) e si sovrappone alla precedente variante, apportando sostanziali modifiche soprattutto di volumetria (mc. 134.000 contro mc. 42.000 della Novantaduemiladodici S.r.l.)>>, rilevando alla fine che <<al momento ci si trova nella situazione urbanistica in cui convivono due proposte di varianti diverse allo stesso PRG per uno stesso territorio. **La Regione inevitabilmente dovrà chiedere al Comune di Cerveteri quale delle due proposte è da ritenere valida**>>.*

In data 20 dicembre 2007 l’allora Commissario Straordinario dott. Raffaele Bonanno ha istituito un tavolo di discussione sulle problematiche socio-economiche relative alla realizzazione del 3° progetto del centro commerciale, a cui hanno partecipato il rappresentante legale della “Intex International Exhibition” sig. **Amoroso Gianfranco** assieme al progettista **arch. Spampani Luca** ed al consulente **arch. Busnengo Lorenzo**, la Confesercenti, la Con commercio, la CGIL ed il dott. arch. Rodolfo Bosi a nome dell’associazione VAS.

In data 14.12.2009 la Sig.ra Sabrina Francioni contatta per telefono ha fatto sapere al dott. arch. Rodolfo Bosi che la Conferenza di Servizi è rimasta allo stato di sospensione.

IL QUARTO PROGETTO DI CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITÀ ZAMBRA

In data 8 gennaio 2009 il Dirigente della 3° Area “Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio” ha inviato per conto del Comune una lettera a tutti i richiedenti dei 28 progetti che hanno costituito il “Patto Territoriale degli Etruschi” per una “*verifica della sussistenza all’interesse delle iniziative*” finalizzata alla “*Ripresa dell’iter procedimentale delle iniziative imprenditoriali di adesione al Patto Territoriale degli Etruschi*”: sembra che nella lettera si parli dei progetti <<conformati al disposto deliberativo assunto da Codesto Ente con atto di C.C. n° 69 del 14/12/2000>> e che la “verifica” è fatta <<al fine di dare seguito al verbale di conclusione della prima Conferenza di Servizi tenutasi presso la sede regionale in data 14.11.2002>>.

Di certo sembra comunque che sia stato chiesto ai soggetti proponenti di rinnovare la manifestazione di interesse verso le iniziative proposte, producendo gli atti relativi alle controdeduzioni approvate dal Consiglio Comunale con la delibera n. 69/2000.

Alla lettera é stato dato seguito con <<affermative note di risposta>> per 20 progetti, fra i quali anche quello del centro commerciale e del centro di progettazione, costruzione e vendita di piscine e impianti presentato dal Sig. Patrizio Pietroforte e fratelli.

In data 5 agosto 2009 è stato presentato alla Regione Lazio un progetto del complesso commerciale in località Zambra ad opera della S.r.l. “Agricola Forestale la Speranza del Terzo Millennio” , della S.r.l. “Mar.Giov.” e dalla sig.ra Renata Morbidelli , che si dichiarano proprietari dei terreni, nonché della S.r.l. “C.C.R.” che si dichiara <<oggetto attuatore e gestore della dell’iniziativa>>.

La S.r.l. “Agricola Forestale la Speranza del Terzo Millennio” si dichiara subentrata nella proprietà alla S.r.l. “Novantaduemiladodici” ed al sig. Sforza Ruspoli, mentre la sig.ra Morbidelli Renata (moglie del costruttore Lino Ruzzadenti) si dichiara subentrata alla S.r.l. “Agave” diventata poi per scissione la S.r.l. “Bonifica e Sviluppo”: la S.r.l. “Mar.Giov.” sembra invece avere conservato la sua quota di proprietà.

La S.r.l. “C.C.R.” si dichiara subentrata alla S.r.l. “Olimpia” come soggetto attuatore.

In pari data lo stesso progetto è stato presentato dagli stessi soggetti anche alla 3° Area “Assetto Uso e Sviluppo del Territorio” del Servizio Urbanistica del Comune di Cerveteri, che l’ha registrato al prot. n. 31090 del 6 agosto 2009.

Il progetto è stato redatto dall'arch. Gennaro Farina che lo presenta nel suo sito come progetto per il nuovo "Parco Commerciale": ma negli elaborati grafici presentati al Comune risultano come progettisti la S.r.l. "Polis" dell'arch. Gennaro Farina assieme allo "Studio Architetti Associati" di Maurizio Battisti e Fabrizio Battisti.

Dalla Relazione Tecnica che accompagna il progetto si evince che la superficie complessiva dell'intervento riguarda non solo le stesse aree che sono state interessate dal progetto della "Intex Internazionale Exhibition" (e che al Foglio 36 sono i Mappali 28, 36, 122/parte, 126/parte, 128/parte, 70, 54, 76, 69, 95, 99, 97 101, 100, 96, 16/parte 5/parte, 77, 55, 71 ed al Foglio 46 i Mappali 76/parte, 72/parte e 68/parte"), ma è stata allargata ai seguenti ulteriori 8 Mappali:

- Mappale 79 del Foglio 36;
- Mappali 80/parte, 50/parte, 111/parte, 51/parte, 109/parte, 78/parte e 81/parte del Foglio 46.

Ciò nonostante viene dichiarata la stessa superficie complessiva di 280.000 mq. del 3° progetto della "Intex International Exhibition".

Nella Relazione Tecnica allegata al progetto viene raccontato l'iter del "Patto Territoriale degli Etruschi" fino alla "riunione tecnica" che si è tenuta in Regione il 14 novembre 2002 e che viene scambiata per "Conferenza dei Servizi ... chiusa con un rinvio ad una successiva riunione per la conclusione dei lavori": nella Relazione Tecnica si afferma che <<da allora tutta la procedura permane in una fase di stallo, e per tale motivo, al fine di riattivare la Conferenza dei Servizi sospesa, il Comune di Cerveteri con nota in data 08/01/2009, a firma del dirigente della 3° Area "Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio", rappresentava ai soggetti promotori delle iniziative imprenditoriali afferenti al Patto Territoriale degli Etruschi la volontà di riprendere l'iter procedimentale dello stesso Patto. E proprio in considerazione del notevole tempo trascorso dalla presentazione delle proposte, il Comune richiedeva altresì, ai soggetti interessati, il rinnovo della manifestazione di interesse alle iniziative e nel caso affermativo di conformarle alle decisioni assunte dal Consiglio Comunale nella deliberazione n° 69 del 14/12/2000, di controdeduzioni alle osservazioni pervenute avverso la Variante Urbanistica al P.R.G. già richiamata. Alla luce di quanto sopra ... i soggetti promotori unitamente alla Soc. C.C.R. a r.l. quale soggetto attuatore del Programma, ... hanno rielaborato il progetto già presentato conformandolo alle direttive della delibera di C.C. n. 69/2000, così come richiesto dal Comune>>.

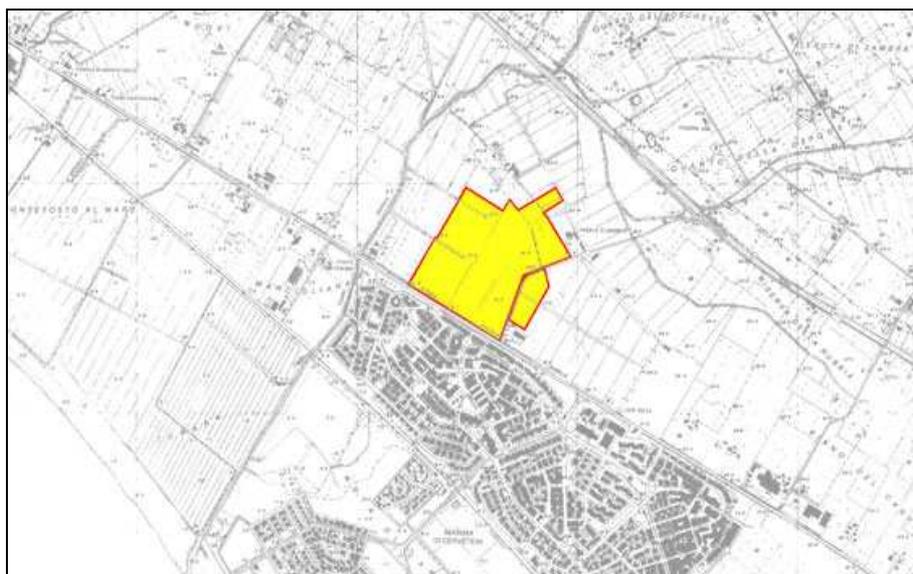
Nella Relazione Tecnica allegata al progetto viene quindi dichiarato che <<il progetto segue quello contraddistinto dalla sigla D04, già ricompreso nella detta variante, evolvendosi a livello di progettazione definitiva e uniformandosi alle controdeduzioni comunali>>.



N.B. – Foto aerea con riportato in rosso il perimetro del 4° progetto del 2009



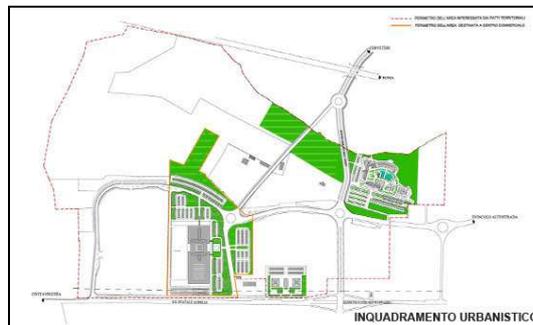
N.B. – Foto aerea con riportato in rosso il perimetro del 2° progetto del 2002



N.B. – Come si può evincere dal confronto con il progetto del 2003, il nuovo “Parco Commerciale” occupa una superficie maggiore a nord-ovest (verso il fosso Zambra) ed a nord-est a ridosso della via di Zambra.



N.B. – L’edificio principale (per grandi, medie e piccole strutture) ha la forma di una “L”, con lati rispettivamente di 283 e 184 metri lineari e larghezza oscillante da 20 a 60 metri, per una altezza di mt. 5,50: le altre 2 grandi strutture distaccate (di vendita non alimentare) hanno una forma pressoché rettangolare con dimensioni rispettivamente di mt. 67 x 60 e di mt. 70 x 55, per un’altezza sempre di mt. 5,50. Completano il complesso 2 edifici minori adibiti a ristorazione e bar. La nuova viabilità prevede 2 svincoli a raso (rotatorie) di cui uno da effettuare sulla S.S.1 Aurelia in corrispondenza del bivio per Cerenova, nonché il potenziamento della via di Zambra. Sono previsti parcheggi per 1.914 auto, di cui 45 per i disabili.



N.B. – Confronto con il 2° progetto redatto nel 2002 sempre dall’arch. Gennaro Farina



N.B. – Il volume complessivo è di 139.500 mc.: nella varietà tipologica dei locali commerciali è prevista la presenza anche di un ipermercato. Il complesso commerciale è stato previsto per accogliere 4.000 persone, prendendo come riferimento una giornata media feriale estiva



N.B. – Simulazione fotografica dell'impatto sull'ambiente del centro commerciale: le case in basso sono quelle di Marina di Cerveteri (Cerenova) che la S.S.1 Aurelia separa dal centro.



N.B. – Il progetto prevede che il complesso commerciale a regime impiegherà non meno di 450 unità lavorative in forma stabile, alle quali dovranno essere aggiunte non meno di 100 unità con contratti stagionali



N.B. – Oltre agli effetti diretti che l'apertura del complesso commerciale eserciterebbe sull'offerta di nuovi posti di lavoro, si stima in non meno di 100 unità l'indotto che questo tipo di insediamenti produce sulle altre attività lavorative extra-commerciali (come le manutenzioni ordinarie e straordinarie del complesso o le attività di servizio complementari alla vendita)



N.B. – I lavori di costruzione del complesso commerciale, per la cui realizzazione è stato previsto un investimento di 35 milioni di euro, determinerebbero una forte offerta di lavoro sul comparto edile, perché è stato stimato che la forza lavoro necessaria al cantiere ammonterebbe a circa 250 addetti da impiegare nei 2 anni di lavoro occorrenti per realizzare l’opera



N.B. – Il cronoprogramma dell’intervento allegato alla Relazione Tecnica prevede che entro la fine del 2009 avvenga l’acquisizione dei parerei e/o dei nulla osta, che entro il mese di febbraio del 2010 si svolga la Conferenza di Servizi definitiva e che entro la fine di giugno del 2010 avvenga l’approvazione del progetto definitivo

Nella lettera di accompagnamento l’amministrazione viene invitata <<a dare immediato seguito alle procedure di rito, anche mediante atti deliberativi, sin d’ora evidenziando che ogni ulteriore ritardo nell’assumere le dovute e improcrastinabili decisioni comporterà danni ai Soggetti

interessati che già hanno investito nell'impresa in esecuzione di programmi amministrativi da Voi promulgati di cui si pongono in risalto i risvolti socio-economici>>: la lettera si chiude evidenziando che <<la mancata approvazione, la conseguente mancata formazione di nuovi posti di lavoro, gli oneri finanziari conseguenti comporterebbero altresì danno erariale con ogni conseguenza>>.

Con nota prot. n. 154846 del 23 settembre 2009 la Regione Lazio ha fatto presente ai 3 soggetti che hanno presentato il progetto (e per conoscenza al Comune di Cerveteri ed a quello di Civitavecchia) che la trasmissione degli elaborati progettuali deve essere effettuata dall'amministrazione comunale.

Alla nota della Regione Lazio ha voluto fare seguito il Sindaco in persona di Cerveteri che con nota prot. n. 45653 del 24 novembre 2009 ha trasmesso copia del progetto, chiedendo <<*la convocazione della Conferenza di servizi al fine di procedere all'esame dello stesso e assumere le conseguenti decisioni*>>.

Con nota prot. n. 58330 del 20 ottobre 2009, indirizzata al Comune di Cerveteri e per conoscenza alla Regione Lazio, il Sindaco del Comune di Civitavecchia Giovanni Moscherini ha dato seguito alla nota regionale prot. n. 154846 riconoscendo che <<*irritualmente, tale documentazione è stata trasmessa direttamente dai proponenti*>>: il Sindaco ha fatto presente che <<*questa Amministrazione, già Soggetto Responsabile del PRUSST "Patrimonio di S. Pietro", altorché del "Patto Territoriale degli Etruschi", pur convenendo che ogni attività afferente l'iter procedurale dei soggetti aderenti ai citati Programmi Territoriali rimane di competenza esclusiva delle Amministrazioni Comunali direttamente interessate dalle proposte, non può non rilevare, tuttavia, l'interesse e la rilevanza sovracomunale degli interventi programmati, come fra l'altro sancito dall'Intesa sottoscritta da tutti i gli Enti istituzionali promotori dei programmi, ivi compreso il Comune di Cerveteri*>>.

Il Sindaco ha alla fine invitato il Comune di Cerveteri <<*a procedere a quanto di propria competenza dandone informazione allo scrivente Comune*>>.

Il legale rappresentante della S.r.l. "C.C.R." (soggetto attuatore), Dott. Gianfranco Caporlingua, ha presentato all'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Ambiente della Regione Lazio <<*richiesta di verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 152/06 e s.m.ei.*>> del progetto del <<Complesso Commerciale in località Zambra, Cerveteri (RM)>> facente parte del Patto Territoriale degli Etruschi.

In ottemperanza al 1° comma dell'art. 20 del D.Lgs. n. 152/2006, deve essere stato presentato un "progetto preliminare" assieme ad uno studio ambientale preliminare: si fa presente che nella relazione tecnica il progetto viene considerato invece a livello di progettazione definitiva.

Il 2° comma dell'art. 20 del D.Lgs. n. 152/2006 dispone che <<*dell'avvenuta trasmissione è dato sintetico avviso, a cura del proponente, nel Bollettino Ufficiale della regione per i progetti di rispettiva competenze, nonché all'albo pretorio dei comuni interessati*>>: il successivo 3° comma dell'art. 20 stabilisce che <<*entro quarantacinque giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 2 chiunque abbia interesse può far pervenire le proprie osservazioni*>>.

L'avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 44 del 28 novembre 2009, per cui c'è tempo fino all'11 gennaio 2010 per presentare eventuali osservazioni: per tal fine fa sapere che <<*gli atti sono consultabili entro il termine di 45 giorni presso l'Ufficio di Valutazione Ambientale e presso il Comune ove il progetto è localizzato*>>.

Ma a tutto il 14 dicembre 2009 l'avviso non figura sul sito ufficiale del Comune.

Con nota prot. n. 546 del 23 novembre 2009, indirizzata al Sindaco, il Dirigente del Servizio Urbanistica arch. Franco Granata ha trasmesso una "istruttoria" riguardante la <<*proposta progettuale relativa al complesso produttivo in località Zambra, presentato in adesione al Patto Territoriale degli Etruschi*>>.

Vi si afferma che <<le attuali proprietà sostituiscono, per accordi societari e trasferimenti di quote, i precedenti proprietari promotori come da tabella allegata>>, mentre <<il soggetto attuatore, originariamente rappresentato dalla società Olimpia, è stato sostituito dalla C.C.R. a r.l.>>: precisa che <<i subentri e le sostituzioni sono disciplinati dalla delibera del CIPE 21/03/97, emanata in attuazione della legge istitutiva dei patti territoriali n. 662/96, art. 2, commi 203 e seguenti>>.

Dopo aver ricordato la delibera di controdeduzioni n. 69/2000, secondo l'istruttoria dell'arch. Franco Granata <<**il progetto è conforme alle prescrizioni di detta deliberazione in quanto prevede:**

- **un insediamento commerciale di mc. 139.500, su una superficie territoriale pari a mq. 280.000, nel rispetto dell'indice territoriale prescritto (0,50 mc/mq);**
- **un'area di circa mq. 28.000, pari al 10% dell'intera superficie territoriale interessata, da cedere gratuitamente la Comune oltre gli standard di legge di cui al D.M. 1444/68, per verde pubblico e parcheggi**>>.

A conclusione dell'istruttoria, l'arch. Franco Granata fa presente che <<nelle more della conclusione degli adempimenti istruttori lo scrivente ufficio fa riserva di esprimere eventuali osservazioni in sede di Conferenza di Servizi che la S.V. vorrà convocare>>.

L'istruttoria si chiude rimarcando <<fin da ora, che gli interessati dovranno provvedere al formale ritiro del progetto della INTEX INTERNATIONAL EXHIBITION, presentato al Comune con protocollo generale dell'Ente n. 42872 del 20.10.2006, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20.10.1998 n. 447, delle proposte Prot. 11661 del 06.05.2002 e Prot. 12312 del 11.05.2002 ed eventuali altre presentate sulle stesse aree del progetto in esame>>.

Quanto agli "interessati", se sono quelli del progetto della Intex e sono diversi sia come proprietà che come proponenti e soggetti attuatori, non si capisce perché dovrebbero ritirare il loro progetto presentato peraltro per primo.

Se gli interessati sono invece quelli del nuovo progetto di centro commerciale, non si capisce in base a quale "diritto" possano pretendere di far ritirare il progetto della Intex, oltre che a sostituire quello inizialmente presentato dalla S.r.l. "Olimpia".

Se invece gli interessati sono legati ad entrambi i progetti, nel senso di essere subentrati ed aver sostituito tutti i soggetti che figurano nel progetto della Intex (ad eccezione della riconfermata S.r.l. "Mar.Giov"), senza avere però formalmente fatto sapere sia dei subentri che delle sostituzioni (nel rispetto della disciplina della delibera del CIPE 21/03/97), allora è presumibile che si voglia tenere in piedi entrambi i progetti, ritirando alla fine quello dei due che non potrà andare avanti.

Nella serata di lunedì 14 dicembre 2009 si è svolta una riunione organizzata dal Partito Democratico di Cerveteri per decidere sul nuovo progetto del centro commerciale: alla fine di un vivace dibattito 22 degli aventi diritto hanno votato contro il progetto, che ha registrato solo 2 persone a favore della sua realizzazione.

Sul quotidiano "La Voce di Cerveteri" di mercoledì 16 dicembre 2009 è stata pubblicata una intervista rilasciata dal sindaco Gino Ciogli <<sull'avvio dell'iter regionale dei Patti Territoriali a partire dalla Conferenza dei Servizi alla Pisana>>, intendendo per tale la riunione tecnica tenutasi il 14 novembre 2002: secondo il sindaco <<oggi che è stata richiesta per la seconda volta la Conferenza dei Servizi, è importante allargare il dibattito oltre la sfera degli "addetti ai lavori", al fine di rendere i cittadini consapevoli delle decisioni che ci si appresta ad adottare e di consentire a tutti di partecipare per informarsi>>.

All'arch. Franco Granata, contattato per telefono il 18 dicembre 2009, non risulta che il Comune abbia ufficialmente richiesto la Conferenza dei Servizi per riattivare l'iter di approvazione del "Patto Territoriale degli Etruschi".

Con riferimento specifico al 4° progetto del centro commerciale il sindaco ha dichiarato che ritiene giusto che <<la società che ha presentato il progetto possa incontrare la cittadinanza per illustrare i contenuti del progetto stesso ed i riflessi sull'economia di Cerveteri dei punti portanti

e strategici del Centro Commerciale>>: il Sindaco non ha evidentemente considerato che se il progetto verrà sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale, come è probabile, nell'ambito di tale procedimento è prevista anche la "consultazione" con tutti i cittadini interessati, oltre che il diritto di presentare osservazioni scritte.

La sera di mercoledì 16 dicembre 2009 c'è stata una riunione della maggioranza nel corso della quale il PD ha fatto sapere di essere nettamente contrario in termini politici alla realizzazione del centro commerciale in località Zambra.

VIZI DI LEGITTIMITÀ RILEVABILI SUL PROCEDIMENTO SEGUITO DAL COMUNE RIGUARDO AL PATTO TERRITORIALE DEGLI ETRUSCHI

In termini sia di metodo che di merito il procedimento seguito ultimamente dal Comune riguardo al "Patto Territoriale degli Etruschi" presenta i seguenti vizi di legittimità.

1 - Conseguenze della decadenza della Variante al PRG relativa al "Patto Territoriale degli Etruschi" - Dalla data del 5 novembre 1998 di adozione delle 7 Varianti al P.R.G. (4 di Area e 3 di Settore) sono scattate le cosiddette "misure di salvaguardia" che ai sensi del 3° comma dell'art. 1 della legge n. 1902 del 3.11.1952 non possono essere protratte oltre 3 anni dalla data di deliberazione di adozione del piano, ad eccezione del caso previsto dal 4° comma secondo il quale le misure di salvaguardia possono essere <<protratte per un periodo complessivo non superiore a cinque anni dalla data di deliberazione della adozione del piano>> se il Comune ha trasmesso il piano alla Regione per la definitiva approvazione <<entro un anno dalla scadenza del termine di pubblicazione del piano>> medesimo.

Ma la Regione Lazio, nell'ambito della potestà legislativa esercitata in materia, ha emanato la legge regionale n. 24 del 6 luglio 1977, che all'art. 5 contiene un unico termine quinquennale di efficacia delle misure di salvaguardia.

La durata quinquennale è stata poi confermata dall'art. 36 della legge regionale n. 38 del 22 dicembre 1999, secondo cui <<dalla data di adozione del PUCG ai sensi dell'articolo 33, comma 1, fino alla data di esecutività del PUCG stesso e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla l. 1902/1952>>.

La stessa durata quinquennale è stata poi ribadita dall'art. 66 bis della medesima legge regionale n. 38/1999, così come introdotto dal comma 7 dell'art. 70 della legge regionale n. 4 del 28 aprile 2006: ai sensi del comma 10 dell'art. 66 bis <<le misure di salvaguardia previste dalla L. 1902/1952 hanno efficacia per cinque anni a decorrere dalla data di adozione del piano regolatore generale>>.

Con la suddetta ultima norma la Regione Lazio ha consapevolmente ignorato che il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" emanato con il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 aveva nel frattempo reintrodotta la disciplina di cui alla legge n. 1902 del 1952.

Ai sensi infatti del 3° comma dell'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001 <<in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione>>.

Le "misure di salvaguardia", anche a voler considerare una loro durata quinquennale, sono scadute dal 5 novembre 2003, facendo decadere il "Patto Territoriale degli Etruschi" come variante urbanistica: la destinazione attuale di tutti i terreni interessati in generale dai progetti (ed in particolare di quelli in località Zambra) è tornata ad essere quella agricola del P.R.G..

Ne deriva che, per riattivare l'intero "Patto Territoriale degli Etruschi", in termini di metodo il Comune di Cerveteri dovrebbe riadattare la apposita "Variante" al P.R.G., limitandola nel caso ai soli 20 progetti per i quali è stata ribadita la volontà di realizzarli: in termini sempre di metodo, come confermato dalla stessa Regione Lazio, il Comune potrebbe in alternativa mandare avanti singolarmente ognuno dei progetti del "Patto Territoriale degli Etruschi", facendoli approvare in variante del P.R.G. tramite specifiche Conferenze dei Servizi seguite da Accordi di Programma.

Ma in un caso come nell'altro dovrebbe poi rispettare in termini di merito la normativa superiore che è subentrata nel frattempo e che vieta sostanzialmente la realizzazione in zona agricola dell'intero "Patto Territoriale degli Etruschi" o comunque di nuove attività produttive estranee al contesto agricolo.

In termini sempre di metodo, se il Comune di Cerveteri intendeva riprendere l'iter procedimentale del "Patto Territoriale degli Etruschi", che per sua colpa si era interrotto non avendo dato seguito alla riunione tecnica tenuta in Regione il 14.11.2002 (scambiata ora impropriamente per "Conferenza dei Servizi"), poteva e doveva riprendere i contatti ufficialmente con la Regione Lazio sollecitando la conclusione del procedimento di approvazione della Variante adottata nel 1998 e controdedotta nel 2000: ma in termini di merito, l'approvazione verrebbe comunque impedita dalla normativa superiore subentrata nel frattempo che anche la Regione Lazio è tenuta a rispettare.

2 - Violazione delle stesse Norme della Variante relativa al "Patto Territoriale degli Etruschi" - Le norme di carattere generale adottate nel 1998 stabilivano che <<la mancata attuazione dei progetti determina la relativa sospensione dei rispettivi provvedimenti di variante urbanistica>> e precisavano che <<gli elaborati grafici di progetto presentati dai proponenti ed allegati qualunque sia il loro livello di approfondimento, hanno comunque valore indicativo e di indirizzo e dovranno comunque essere adeguati in fase esecutiva alla presente variante ed alle prescrizioni derivanti dalla esistenza di eventuali vincoli o prescrizioni>>.

Come già detto, il 25 luglio 2001 l'allora sindaco Guido Rossi aveva chiesto ai proponenti l'invio entro la data improrogabile del 20 settembre 2001 di una serie di documenti integrativi di aggiornamento (schede e relazioni tecniche, planivolumetrie progettuali con le volumetrie approvate dal Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni, relazione vegetazionale e geologica, esistenza di usi civici): ne deriva che i progetti integrati ed aggiornati poi trasmessi alla Regione Lazio conservavano sempre e comunque un valore indicativo e di indirizzo e che i rispettivi progetti definitivi potevano e dovevano essere redatti solo dopo la definitiva approvazione dell'intero "Patto Territoriale degli Etruschi", comunque adeguati "alle prescrizioni derivanti dalla esistenza di eventuali vincoli o prescrizioni".

Il Comune di Cerveteri ha invece inviato una richiesta ai soggetti proponenti di rinnovare la manifestazione di interesse verso le iniziative proposte, producendo gli atti relativi alle controdeduzioni approvate dal Consiglio Comunale con la delibera n. 69/2000, lasciando così implicitamente intendere la ripresa di un iter che il Comune aveva già chiuso per la parte di sua competenza con la trasmissione degli atti alla Regione Lazio.

3 - Ignoranza delle "Linee Guida" della Regione Lazio - Con delibera n. 86068 del 10 luglio 2007 la Giunta Regionale del Lazio ha approvato delle <<Linee Guida per la valutazione urbanistica degli interventi>> che nelle premesse ritengono che <<il territorio, in quanto bene unico, limitato e non riproducibile, è di per sé oggetto di interesse pubblico diffuso e, dunque, ha valenza pubblica l'interesse ad evitarne inutili sprechi, a preservarlo da utilizzazioni che lo espongono ad inquinamenti evitabili, ad antropizzazioni inopportune o comunque eccessive, ad usi impropri con gli eventuali effetti negativi indotti, ad urbanizzazioni spinte, che sacrificano per sempre le sue valenze a più grande scala>>, per arrivare alla conclusione che come Linee Guida per la valutazione urbanistica degli interventi di Patto Territoriale pone al punto 4 <<l'esclusione in

zona agricola dell'insediamento di nuove attività produttive estranee al contesto agricolo, privilegiando l'ampliamento di quelle già in atto quando sia garantito almeno una adeguata armatura infrastrutturale che ne giustifichi la presenza in zona agricola; eventuali eccezioni potranno essere valutate per zone agricole qualora compromesse, comunque marginali e interstiziali rispetto al contesto urbano circostante, tranne per interventi compatibili con gli strumenti di pianificazione vigenti>>.

Il Comune di Cerveteri ha ignorato del tutto che le suddette "Linee Guida" hanno di fatto bocciato implicitamente l'intero "Patto Territoriale degli Etruschi", in quanto costituito interamente da progetti localizzati in zona agricola.

4 – Ignoranza delle prescrizioni cogenti del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) della Provincia di Roma - Con deliberazione n. 232 dell'11 febbraio 2008 il Consiglio Provinciale di Roma ha adottato lo schema di Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), che è stato poi pubblicato dal 28 aprile 2008 e fatto quindi oggetto di osservazioni da parte dei cittadini.

Con deliberazione n. 35 del 24 luglio 2009 il Consiglio Provinciale ha controdedotto ed adottato il PTPG ai sensi del 4° comma dell'art. 21 della legge regionale n. 38/1999: in data 3.8.2009 il PTPG è stato trasmesso alla Regione Lazio.

Entro i successivi 180 giorni circa il PTPG dovrebbe essere definitivamente approvato dal Consiglio Provinciale di Roma, dopo l'avvenuta Conferenza di Copianificazione, la sottoscrizione dell'Accordo di pianificazione ad opera dei Presidenti della Regione e della Provincia e la successiva sua ratifica da parte della Giunta Regionale e del Consiglio Provinciale.

Il PTPG definitivamente approvato acquisterà efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

I lavori della Conferenza di Copianificazione sono iniziati il 5 novembre 2009: la loro conclusione è prevista per il 18 dicembre 2009.

Con la firma dell'accordo di copianificazione tra Regione Lazio e Provincia di Roma e le successive ratifiche in Giunta regionale e in Consiglio provinciale che dovranno essere fatte entro trenta giorni dal 18 dicembre, saranno trasferite alla Provincia stessa le competenze in materia urbanistica: spetterà quindi alla Provincia dovrà approvare i nuovi piani regolatori e le eventuali varianti dei 121 comuni del territorio, incluso Cerveteri.

Con la definitiva approvazione ed il trasferimento di competenze urbanistiche alla Provincia di Roma, i Comuni del territorio provinciale avranno due anni di tempo per adeguarsi alle previsioni del Piano.

Fino a quella data continuano a restare in vigore le misure di salvaguardia, che sono scattate con la adozione del PTPG avvenuta il 24 luglio 2009, ai sensi del 1° comma dell'art. 25 della legge regionale n. 38/1999.

Dalla stessa data di adozione e fino all'adeguamento dei piani urbanistici generali dei Comuni al PTPG, le norme del medesimo PTPG hanno valore di "direttiva" o di "prescrizione/vincolo".

Ai sensi del 2° comma dell'art. 3 delle Norme <<le "direttive" indirizzano l'attività di pianificazione e programmazione della Provincia, dei Comuni, nonché degli altri soggetti interessati dal presente Piano>>, mentre <<le "prescrizioni" sono determinazioni di carattere vincolante che prevalgono nei confronti degli strumenti di pianificazione e programmazione della Provincia, delle Comunità Montane e dei Comuni e delle loro varianti>>.

L'art. 5 delle Norme del PTPG ha valore di prescrizione e dispone che <<a decorrere dalla data di adozione del PTPG, nell'ipotesi di adozione, da parte dei comuni, di nuovi strumenti urbanistici generali o di loro varianti, alle prescrizioni del PTPG si applicano, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 38/99, le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 380/01>>

Il PTPG fa rientrare il Comune di Cerveteri fra le costruzioni urbane elementari e lo classifica come C1.

Per esso il 1° comma dell'art. 45 delle Norme indica le seguenti direttive per gli elementi significativi della struttura urbana proposta: <<C1. Cerveteri va caratterizzata come centro residenziale del circuito dei centri Etruschi della Tuscia meridionale. Il Piano propone direttive per la valorizzazione della costruzione insediativa storica, ancora riconoscibile, "arroccata sul terrazzo tufaceo" e per la riqualificazione, il completamento e il riordino delle nuove periferie e per la collocazione delle nuove espansioni in forme compatte contigue ed in continuità con il centro urbano. A tale proposito, in considerazione della rilevanza storico-archeologica dell'area si dovrà tener conto delle scelte del piano di gestione del sito UNESCO e della cosiddetta "Buffer zone" (ambito territoriale più vasto del sito stesso). Il PTPG propone l'individuazione di un progetto ambientale di recupero costiero con l'ampliamento dell'area protetta di Torre Flavia. Fra Cerenova e Ladispoli il PTPG prevede un'ampia area di discontinuità verde in continuità con la fascia protetta del Sic costiero di Torre Flavia e con il nastro verde di Territorio Agricolo Tutelato>>.

Nella Tavola TP2, riquadro 1, per la zona di Campo di Mare è previsto un Progetto Ambientale di Recupero (PAR), che il 5° comma delle Norme del PTPG indica fra i Progetti prioritari e denomina "Litorale Nord (Cerenova)", mentre per l'adiacente zona di Cerenova il limite di contenimento dell'espansione viene fatto coincidere con i confini dell'insediamento attuale: ne deriva che il PTPG boccia del Patto Territoriale degli Etruschi le Varianti n. 1 "Area Zambra", n. 2 "Campo di Mare" e n. 3 "Area Mare".

Il limite di contenimento dell'espansione del centro urbano viene attestato a nord della autostrada Roma-Civitavecchia.

La necropoli di Cerveteri viene fatta rientrare nei "Grandi complessi archeologici per la fruizione di massa".

Nella Tavola TP2.1, riquadro 1, la Rete Ecologica Provinciale di Cerveteri è individuata dalle seguenti componenti.

Come componenti primarie individua:

- l'Area Core classificata come AC 15 "Torre Flavia", relativa al monumento della palude di Torre Flavia, classificato nella Tavola TP2 come APR 3 "Torre Flavia";
- l'Area Core relativa alla ZPS del "Complesso Tolfetano Cerite Manziate", classificata nella Tavola TP2 come APR 34 "Complesso Tolfetano Cerite";
- l'Area Core classificata come AC 9 "Monte Tosto", relativa al Sito di Importanza Comunitaria (SIC) n. 13 "Monte Tosto", classificato nella Tavola TP2 come AC 9 "Monte Tosto";
- le aree di connessione primaria individuate dal reticolo idrografico (ivi compreso il Fosso Zambra) e dal sistema forestale (a nord del centro storico).

Come componenti secondarie individua il Territorio Agricolo Tutelato (Nastri Verdi), che ricomprende l'area in località Zambra di fronte a Cerenova.

Riguardo ai Patti Territoriali il PTPG detta la seguente disciplina.

L'art. 3 della Norme di Attuazione del PTPG è relativo alla "efficacia e procedimenti" dello stesso PTPG.

Il comma 6 Bis dispone testualmente che <<le previsioni insediative ed infrastrutturali dei PRG vigenti alla data di adozione del PTPG, nonché quelle dei PRG adottati e delle varianti ai PRG adottati, controdedotti e trasmessi alla Regione entro la stessa data, come confermate dalle successive determinazioni regionali, sono fatte salve e recepite dal PTPG. Nella Tavola TP2 sono graficizzate, in grigio, a titolo di riferimento orientativo, l'occupazione del suolo per usi urbani al 2003 e le principali previsioni dei PRG vigenti o adottati, controdedotti e trasmessi alla regione entro il 31 ottobre 2007>>.

L'articolo 59 delle Norme di Attuazione detta in modo specifico le “Direttive per la valutazione degli atti di programmazione negoziata” nel modo seguente: <<

Le istituzioni preposte agli strumenti della programmazione negoziata operanti sul territorio provinciale sono impegnate a promuovere i relativi bandi ed a selezionare le progettazioni proposte da enti locali e privati, sulla base delle seguenti direttive, che costituiscono altresì, per la Provincia, criteri integrativi per valutazione di compatibilità degli stessi con il presente PTPG.

Sono da valutare positivamente, secondo il seguente ordine di importanza:

- a. *i programmi e progetti che risultino conformi ed in attuazione degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PTPG;*
- b. *il coordinamento dei programmi e dei bandi in riferimento ai 13 subsistemi locali ed ai 41 sistemi urbani morfologici locali in cui è articolato il PTPG;*
- c. *i programmi e progetti conformi ed in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;*
- d. *i programmi e progetti di iniziativa e di contenuto intercomunale.*

Sono da valutare negativamente, secondo il seguente ordine di importanza:

- e. *i progetti che interferiscano con aree sottoposte a vincoli idrogeologici, ambientali e paesistici, e non rispondano alla normativa specifica delle aree componenti la Rete Ecologica Provinciale;*
- f. *i progetti che aggravino la dispersione insediativa con localizzazioni frammentarie o distanti dai centri, alterino la morfologia ed i caratteri tipologici dei contesti urbani consolidati, risultino privi di adeguate connessioni infrastrutturali.*

Il 2° comma dell'art. 59 delle Norme del PTPG dispone che <<*programmi ed i progetti proposti successivamente all'adozione del PTPG con strumenti di programmazione negoziata in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica generale comunale vigenti devono risultare compatibili con le direttive e prescrizioni del PTPG, nonché rispondenti agli indicatori di sostenibilità attuale ed attesa del piano stesso*>>.

L'art. 60 delle Norme del PTPG detta delle “*Direttive per il Territorio Agricolo e per il Territorio Agricolo Tutelato*”.

Il 4° comma dispone che <<*il regime normativo del Territorio Agricolo Tutelato è integrato dalle direttive espresse nei commi successivi*>>.

Il successivo 5° comma testualmente precisa che <<*il Territorio Agricolo Tutelato è individuato nella tav. TP2 e TP1 ed articolato nei paesaggi rurali componenti nelle tavole Rtsaa 8.2 e Rtsaa 8.3 in 4 ambiti*>> il primo dei quali è <<*Campagna romana occidentale (Arrone- Bracciano)*>> con paesaggio rurale prevalente della pianura irrigua dei Comuni di Roma, Anguillara, Bracciano, Cerveteri, Fiumicino e Riano.

Il comma 7 dell'art. 60 del PTPG ha valore prescrittivo e dispone che:

<<*Nel territorio Agricolo Tutelato si applica la seguente disciplina dei regimi edilizi:*

- *per le parti costituenti beni paesaggistici immobili e per le aree indicate all'art. 134 lettere a), b) e c) del D.Lgs. n. 42/2002 s.m. e i., per le quali il PTPR esplica efficacia prescrittiva, si rinvia alla disciplina del PTPR medesimo;*
- *per le parti diverse da quelle sopra dette in considerazione del loro ruolo funzionale all'interno della REP si rinvia alla disciplina dell'edificazione in zona agricola di cui agli articoli 55 e seguenti L.R. n. 38/99, con l'applicazione, per quanto riguarda le abitazioni rurali, dell'indice edilizio quale previsto dal PTPR per i “Paesaggi Agrari di Valore.*

Va fatto presente che con deliberazioni n. 556 del 25.7.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 la Giunta Regionale del Lazio ha adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) che destina il territorio laziale a diverse tipologie di “Paesaggi”: **per i “Paesaggi Agrari di Valore” l'art. 25 delle Norme del PTPR consente la realizzazione di nuovi edifici con un indice di edificabilità di 0,005 mc/mq. e lotto minimo di 5 ha., con un altezza massima dell'edificio di mt. 7.**

Ne deriva che anche il PTPG boccia sostanzialmente l'intero “**Patto Territoriale degli Etruschi**”, in quanto costituito interamente da progetti localizzati in zona agricola che aggravano la dispersione insediativa con localizzazioni frammentarie o distanti dai centri,

alterano la morfologia ed i caratteri tipologici dei contesti urbani consolidati, risultano privi di adeguate connessioni infrastrutturali ed oltretutto non rispondano alla normativa specifica delle aree componenti la Rete Ecologica Provinciale.

Il successivo comma 8 dell'art. 60 delle Norme ha pur esso valore prescrittivo e dispone che *<<le zone E dei PRG vigenti ricadenti nel Territorio Agricolo Tutelato possono essere oggetto di varianti urbanistiche esclusivamente a seguito degli adempimenti di cui al precedente comma 1>>*, che riguarda soprattutto i nuclei abusivi da perimetrare in zona agricola: il suddetto disposto impedisce di utilizzare la Conferenza dei Servizi per andare in Variante di PRG finalizzata alla approvazione di progetti che riguardano aree agricole non affatto compromesse.

VIZI DI LEGITTIMITÀ RILEVABILI SUL PROCEDIMENTO SEGUITO RIGUARDO AL 4° PROGETTO DEL CENTRO COMMERCIALE

In termini sia di metodo che di merito il 4° progetto del centro commerciale presenta i seguenti vizi di legittimità

1 – Violazione dell'iter procedimentale del “Patto Territoriale degli Etruschi” – Come già detto precedentemente, l'iniziale progetto preliminare del centro commerciale promosso dalla S.r.l. “Olimpia” è stato inserito nel “Patto Territoriale degli Etruschi” così come adottato e controdedotto, senza essere integrato ed aggiornato entro la data del 20 settembre 2001: **il progetto di rimodulazione della iniziale proposta del 1998 depositato il 5 maggio 2002 dalla S.r.l. “Novantaduemiladodici” ed integrato il 13 novembre 2002 non è stato mai considerato valido ed è stato di fatto accantonato, anche perché sostituito dall'attuale 4° progetto, rifatto sempre dall'arch. Gennaro Farina.**

Il 1° progetto della S.r.l. “Olimpia” è ricompreso nella “Variante 1” per la quale è stata dettata la seguente norma particolare in variante delle Norme Tecniche di Attuazione (in sigla N.T.A.) del P.R.G.: *<<l'assetto complessivo dell'area dovrà essere definito attraverso uno strumento di pianificazione particolareggiata esteso all'intero comprensorio ed assistito da convenzione urbanistica. Il piano esecutivo e la relativa convenzione dovranno disciplinare sia la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie sia i relativi oneri a carico dei privati>>*.

Ne deriva che la progettazione definitiva del progetto del centro commerciale può e deve avvenire solo dopo che il progetto preliminare sia stato approvato con la contestuale approvazione definitiva dell'intero “Patto Territoriale degli Etruschi” da parte della Regione Lazio.

Nella Relazione Tecnica allegata al progetto viene invece dichiarato che *<<il progetto segue quello contraddistinto dalla sigla D04, già ricompreso nella detta variante, evolvendosi a livello di progettazione definitiva e uniformandosi alle controdeduzioni comunali>>*.

Il progetto si sovrappone di fatto a quello iniziale che lo stesso dirigente del Servizio Urbanistica del Comune considerava valido quando è stato presentato il 3° progetto sempre in sovrapposizione da parte della “Intex International Exhibition”, affermando testualmente: *<<al momento ci si trova nella situazione urbanistica in cui convivono due proposte di varianti diverse allo stesso PRG per uno stesso territorio. La Regione inevitabilmente dovrà chiedere al Comune di Cerveteri quale delle due proposte è da ritenere valida>>*.

Dal momento che il 3° progetto della “Intex International Exhibition” è tuttora valido, benché allo stato di sospensione, a questo punto **La Regione inevitabilmente dovrà chiedere al Comune di Cerveteri quale delle tre proposte è da ritenere valida.**

A tutto questo si deve aggiungere il fatto, come già detto, che la “Variante” urbanistica è decaduta ed il progetto si presenta dunque in difformità della attuale destinazione dell'intera località Zambra, che è quella agricola.

2 – Minaccia senza fondamento di richiesta di risarcimento danni - La lettera di accompagnamento del 4° progetto si chiude evidenziando che *<<la mancata approvazione, la conseguente mancata formazione di nuovi posti di lavoro, gli oneri finanziari conseguenti comporterebbero altresì danno erariale con ogni conseguenza>>*.

Si tratta di una evidente minaccia che non si basa però su nessun fondamento giuridico, dal momento che – come già detto – i progetti preliminari inseriti nel “Patto Territoriale degli Etruschi” hanno **comunque valore indicativo e di indirizzo** e non danno in questa fase alcun diritto acquisito su cui poter recriminare.

3 - Violazione delle “Linee Guida” della Regione Lazio - La relazione tecnica ignora del tutto anche le Linee Guida impartite per i Patti Territoriale nel 2007 dalla Giunta Regionale del Lazio, che al 4° punto vietano espressamente gli insediamenti commerciali nelle zone agricole.

Appare fin troppo evidente che il 4° progetto del centro commerciale prevede utilizzazioni che espongono il territorio ineditato in località Zambra *<<ad inquinamenti evitabili, ad antropizzazioni inopportune o comunque eccessive, ad usi impropri con gli eventuali effetti negativi indotti, ad urbanizzazioni spinte, che sacrificano per sempre le sue valenze a più grande scala>>*, che è quella di far parte della Rete Ecologica Provinciale.

Appare ancor più evidente che la Relazione Tecnica ha ignorato le “Linee Guida” perché dispongono *<<l’esclusione in zona agricola dell’insediamento di nuove attività produttive estranee al contesto agricolo>>*

4 – Violazione delle Norme del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) della Provincia di Roma - Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina la località Zambra a “Paesaggio Naturale Agrario”, per il quale l’art. 22 delle Norme consente un indice di edificabilità di 0,005 mc/mq su un lotto minimo di 50 ettari e con un altezza massima di mt. 7: la norma ha però solo valore di indicazione/direttiva, dal momento che la località Zambra non è soggetta a vincolo paesistico.

Ma il PTPG destina i circa 102 ettari della località Zambra davanti a Cerenova a Territorio Agricolo Tutelato (Nastro Verde) dove vanno esclusi *<<i>progetti che aggravino la dispersione insediativa con localizzazioni frammentarie o distanti dai centri>>* e comunque il comma 7 dell’art. 60 delle Norme prescrive *<<l’applicazione, per quanto riguarda le abitazioni rurali, dell’indice edilizio quale previsto dal PTPR per i “Paesaggi Agrari di Valore”>>*, dove l’art. 25 delle Norme del PTPR consente una nuova edificazione ad uso esclusivamente agricolo con un indice di edificabilità di 0,005 mc/mq. e lotto minimo di 5 ha., con un altezza massima dell’edificio di mt. 7.

Sempre nella relazione tecnica viene dichiarato che la località Zambra non è soggetta ad alcun vincolo paesistico, per cui il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) che la destina a “Paesaggio Naturale Agrario” (con indice di edificabilità di 0,005 mc/mq su lotto minimo di 50 ettari) ha solo valore di direttiva e quindi *<<il complesso commerciale assieme alle altre opere infrastrutturali e a servizio del centro stesso appare pertanto compatibile con le sovraordinate norme di tutela paesaggistica stabilite sia dal P.T.P., sia dal P.T.P.R.>>*.

La relazione ignora del tutto la prescrizione dettata dall’art. 60 delle Norme del PTPG che per il Territorio Agricolo Tutelato impone lo stesso indice di edificabilità previsto dal PTPR per il “Paesaggio Agrario di Valore”, vale a dire solo 0,005 mc/mq su lotti minimi di 5 ettari e con un altezza massima di 7 metri.

**RICHIESTA DI CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI
DA PARTE DEL SINDACO DEL COMUNE DI CERVETERI**

Per quanto riguarda infine la convocazione da parte del Sindaco della Conferenza di Servizi, c'è da ribadire anzi tutto che il "Patto Territoriale degli Etruschi" è decaduto come "Variante" di PRG per decadenza delle sue misure di salvaguardia, per cui attualmente nella località Zambra vige la destinazione a zona agricola del PRG: ne deriva che il progetto del centro commerciale, ancorché conforme alla delibera consiliare n. 69/2000, è in variante del PRG e per esso va attivata la Conferenza di Servizi solo se ne viene riconosciuto un superiore interesse pubblico.

Ma mentre per qualunque dei progetti in variante di PRG inseriti nel "Patto Territoriale degli Etruschi" l'interesse pubblico consisteva nel dare occupazione, così come legittimato dalla stessa legge n. 662/1996, per ogni progetto a sé stante (che sia comunque al di fuori del "Patto Territoriale degli Etruschi" e che pretenda ugualmente di andare in Variante del PRG) l'interesse pubblico non può essere motivato dall'occupazione che verrebbe a dare la sua realizzazione.

Per stabilire se ci sia veramente un superiore interesse pubblico, diverso ad ogni modo da quello del "Patto Territoriale degli Etruschi", il 3° comma dell'art. 34 del D.Lgs. n. 67/2000 relativo al Testo Unico degli Enti Locali (T.U.E.L.) dispone effettivamente che <<per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, .. il Sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate>>, che non potranno che ribadire i vizi di legittimità sopra evidenziati.

A Roma, ogni volta che si ravvisa la necessità di andare in Variante di PRG utilizzando lo strumento della Conferenza dei Servizi finalizzato alla approvazione del progetto esecutivo e alla conseguente conclusione di un Accordo di Programma che lo legittima, il progetto preliminare di massima viene sottoposto all'esame del Consiglio Comunale che ne accerta il superiore interesse pubblico a realizzarlo ed autorizza conseguentemente il Sindaco a sottoscrivere l'Accordo di Programma, dopo che la Conferenza dei servizi avrà approvato il relativo progetto esecutivo, con la clausola prescritta dalla legge che l'Accordo di Programma deve essere ratificato dal Consiglio Comunale entro i 60 giorni successiva, a pena di sua nullità in caso contrario.

Sarebbe opportuno che questa procedura venga messa in atto anche dal Consiglio Comunale di Cerveteri.

Roma, 17 dicembre 2009