



Presidenza Regionale  
Lazio



Roma, 7 Luglio 2014

Alla cortese att. ne di

dott. Giuseppe De Santis  
Sindaco Comune di Itri (LT)  
Piazza Umberto I, 1  
04020 - Itri (LT)

On.le Fabio Refrigeri  
Assessore Infrastrutture, Politiche abitative, Ambiente  
Regione Lazio  
Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7  
00145 - Roma

On.le Michele Civita  
Assessore Politiche del territorio, Mobilità, Rifiuti  
Regione Lazio  
Via del Giorgione, 129  
00147 - Roma

REGIONE LAZIO  
Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente,  
Viale del Tintoretto, 432  
00142 ROMA:

- *Area Valutazione Ambientale Strategica,  
Impatto Ambientale, Incidenza*
- *Area Conservazione Natura e  
Osservatorio Regionale per l'Ambiente*
- *Area Conservazione Qualità dell' Ambiente  
e Promozione Sostenibilità Ambientale*
- *Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale*
- *Area Conservazione e Foreste*

REGIONE LAZIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Via del Giorgione, 129  
00147 ROMA

AUTORITA' DEI BACINI  
REGIONALI DEL LAZIO  
Via Capitan Bavastro, 108  
00154 Roma

*p. c.*

COMANDO REGIONALE  
CORPO FORESTALE DELLO STATO  
Via del Pescaccio, 96/98  
ROMA

**OGGETTO: Piano di Lottizzazione “Realizzazione di un complesso turistico-ricettivo in località Cetarola”, Provincia di Latina, Comune di Itri (Registro elenco progetti Regione Lazio n. 26/2007)**

Le Scriventi Associazioni,

sono ad esprimere forte preoccupazione in merito a una segnalazione giunta presso i nostri Uffici riguardante presunte illegittimità formali e sostanziali, concernenti la materia ambientale, in relazione ad un Piano di Lottizzazione Convenzionata - denominato “Realizzazione di un complesso turistico ricettive in località Cetarola” - adottato dal Comune di Itri con Deliberazione C.C. n° 84 del 20/12/2007.

Secondo quanto risulta alle Scriventi Associazioni, in data 28 luglio 2004 la Cetarola srl, società a responsabilità limitata con sede in Frosinone, avrebbe presentato una proposta di Piano di Lottizzazione Convenzionata per realizzare un complesso turistico-ricreativo di circa 80.000 metri cubi a Itri (LT) in località "Cetarola", area di importante valore naturalistico, paesaggistico, e archeologico, completamente inserita all'interno della ZPS IT6040043 - “Monti Ausoni e Aurunci”, nonché parzialmente ricompresa nel SIC IT6040022 - “Costa Rocciosa tra Gaeta e Sperlonga”. A seguito di tale proposta, risulterebbe alle Scriventi Associazioni che la Regione Lazio avrebbe emesso già un primo parere **non favorevole**, con nota prot. 129379 del 4 ottobre 2004, nei confronti della suddetta proposta di Piano.

Nel 2007, tuttavia, la Cetarola srl avrebbe presentato una nuova proposta, ubicata sempre sulle stesse aree, che l'Amministrazione comunale di allora, con Deliberazione C.C. n. 84 del 20 dicembre 2007, adottava contestualmente alla stesura di uno schema di convenzione nonostante sul Piano non –fossero state effettuate in via necessariamente preventiva le preliminari valutazioni ambientali, così come richiesto dalla normativa ambientale vigente in attuazione delle relative direttive comunitarie in materia.

La Regione Lazio, secondo quanto riscontrato dalle scriventi Associazioni, ancora una volta interveniva con i seguenti atti:

1. nota del 10 marzo 2008 n. prot. 683, (protocollata dal Comune di Itri con n.3518 del 14 marzo 2008, con la quale la Regione Lazio, obiettando che la nuova proposta fosse comunque ubicata sostanzialmente sempre sulle stesse aree di cui al parere regionale negativo n. 129379 del 4/10/2004, rilevava altresì che:
  - l'intervento, ricadendo parzialmente in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgvo n. 42/04, necessitava dell'acquisizione del “parere paesaggistico”;

- si rendeva necessaria la redazione dello Studio di Inserimento Paesistico (SIP) ai sensi dell'art. 29 e 30 della L.R. 24/98;
  - si rendeva necessario l'avvio e la conclusione del procedimenti di una Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) presso la competente struttura regionale
  - si richiedeva la compilazione della scheda riepilogativa secondo lo schema di cui alla circolare regionale n. 6931 del 01/04/93;
2. parere ambientale n. prot. 134202 del 28 ottobre 2008 in cui si esprime **parere non favorevole** in quanto l'intervento risulterebbe *“non compatibile con il contesto paesistico vincolato e non, meritevole di salvaguardia, a tutela delle bellezze panoramiche locali”*;
  3. nota n. prot. 145361 del 27 luglio 2009, in merito al parere ai sensi dell'art.146 del Dlgs n.42 del 2004, nella quale la Regione Lazio rilevava la carenza di numerosi atti in merito al piano di lottizzazione in oggetto e faceva in particolare richiesta, al fine di poter procedere ad un riesame istruttorio, dell'attivazione della verifica di assoggettabilità a VIA;
  4. parere integrativo “non favorevole” n. prot. 74749 del 12 maggio 2010;
  5. preavviso di rigetto emesso con nota della Regione Lazio - Area Valutazione Impatto Ambientale - prot. n. 123361 del 17 maggio 2010, relativo ad una istanza presentata da Cetarola SrL. Tra i numerosi motivi ostativi l'accoglimento dell'istanza sono citati:
    - *per l'intervento proposto non è stata attivata la necessaria procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/1997 nonostante la superficie territoriale ricada completamente nella ZPS IT6040043 e parzialmente nel SIC IT6040022;*
    - *per le tipologie di intervento, l'estensione, la localizzazione, nonché per le sensibilità delle componenti ambientali che caratterizzano il territorio in oggetto, il progetto proposto produrrà un impatto significativo con effetti negativi sull'intero sistema ambientale e potrebbe incidere in modo rilevante sulle componenti più sensibili tutelate nella ZPS sopraccitata;*
    - il progetto si inserisce in un contesto ambientale integro (...);

A conclusione della nota viene ribadito che *“l'insieme delle considerazioni sopra esposte comporta un impatto dell'intervento 'Realizzazione di un complesso turistico-ricettivo in località Cetarola' di notevole entità, peraltro non mitigabile in alcun modo, con gravi ripercussioni sul contesto territoriale in esame”*;

Il 10 marzo dell'anno in corso, però, il Tar del Lazio con sentenza della seconda sezione *bis*, n. 2738/2014, dichiarava improcedibile il ricorso introduttivo presentato dalla Società *Cetarola srl*, accogliendo il ricorso per motivi aggiunti, annullando quindi il parere emesso nel maggio 2010 per la realizzazione della lottizzazione a Punta Cetarola – sospesa dai pareri negativi della regione Lazio –, non entrando nel merito, né avrebbe potuto in quanto non chiamato a farlo, delle questioni relative all'incompatibilità del piano rispetto ai vincoli – che restano tuttora prescrittivi – sussistenti nelle aree sulle quali il piano è ubicato, bensì rilevava

soltanto alcune contraddittorietà relativamente all'inquadramento delle aree rispetto al PTP, dovute ad una redazione apparentemente contraddittoria dei suddetti e susseguenti pareri regionali, così come eccepito nel ricorso dei lottizzanti.

Le Scriventi Associazioni, considerato che:

- l'area interessata dal progetto è ricadente in considerevole parte nel SIC IT6040022 ed è totalmente inserita all'interno della ZPS IT6040043;
- la giurisprudenza consolidata e uniforme della Corte di Giustizia, in base a quanto previsto dalla direttiva 92/43/CEE, sottolinea che deve essere sottoposto a preventiva Valutazione di Incidenza qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito, ma che possa avere incidenze significative sullo stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, tenendo conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso e che, in considerazione del principio di precauzione, tale pregiudizio sussiste in tutti i casi in cui non può essere escluso, sulla base di elementi obiettivi, che il suddetto piano o progetto pregiudichi significativamente il sito interessato (Corte di Giustizia CE, Sez. II, 10 gennaio 2006 n. 98; id., 29 gennaio 2004 n. 209; Consiglio di Stato, Sez. IV, 22 luglio 2005 n. 3917; Consiglio di Stato, Sez. IV, 5 maggio 2006 n. 5328);
- la procedura di Valutazione di Incidenza è quindi, per sua natura, finalizzata alla verifica e valutazione degli effetti di attività ed interventi su siti della rete Natura 2000 e all'individuazione delle idonee misure di mitigazione, volte a prevenire il deterioramento dei medesimi. Ne consegue che la Valutazione di Incidenza si configura come un mezzo preventivo di tutela dell'ambiente, che si deve svolgere prima dell'approvazione del progetto, il quale deve poter essere modificato secondo le prescrizioni volte ad eliminare o ridurre l'incidenza negativa dell'opera progettata. Infatti, il carattere della necessaria previetà della procedura di valutazione di incidenza è funzionale al rispetto della normativa europea e nazionale improntata sui principi di precauzione e prevenzione (Corte Giustizia CE, 7 settembre 2004, in causa C-127/02; con riferimento alla V.I.A.: Corte Giustizia CE, 3 luglio 2008, in causa C-215/06; Corte Giustizia CE, 5 luglio 2007, in causa C-255/05) - TAR UMBRIA, Sez. I - 24 agosto 2010, n. 429);
- la valutazione di incidenza si caratterizza, altresì, come "atto a funzione prodromica" rispetto al provvedimento autorizzatorio, che deve dunque precedere, per potere così utilmente concorrere alla valutazione ponderata degli interessi (cfr., in materia di pareri, Cons. Stato, Sez. IV, 12 giugno 1998, n. 941; T.A.R. Liguria, Sez. I, 22 luglio 2005, n. 1080 secondo cui è inammissibile l'esercizio ex post della funzione consultiva, a sanatoria, dovendo il parere necessariamente precedere la decisione dell'organo deliberante) - TAR UMBRIA, Sez. I - 24 agosto 2010, n. 429;
- riguardo la disciplina degli interventi nelle aree appartenenti alla rete Natura 2000, individuate ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE sulla salvaguardia degli habitat naturali e semi-naturali, della fauna e della flora e ai sensi della direttiva n. 2009/147/CE sulla tutela dell'avifauna selvatica, se da un lato l'inclusione in un SIC o in una ZPS non comporta l'inedificabilità dell'area, d'altro canto in sede di procedura di Valutazione di Incidenza o, se del caso, in sede di procedura di Valutazione di

Impatto Ambientale (VIA) ben potrà essere inibito un intervento che degradi integralmente o parzialmente l'habitat per la cui conservazione è stata individuata l'area protetta. (Consiglio di Stato sentenza Sez. V, 25 febbraio 2014, n. 892);

- in merito alla natura e funzione della VAS, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è volta a garantire che gli effetti sull'ambiente di determinati piani e programmi siano considerati durante l'elaborazione e prima dell'adozione degli stessi, così da anticipare nella fase di pianificazione e programmazione quella valutazione di compatibilità ambientale che, se effettuata (come avviene per la VIA) sulle singole realizzazioni progettuali, non consentirebbe di compiere un'effettiva valutazione comparativa, mancando in concreto la possibilità di disporre di soluzioni alternative per la localizzazione degli insediamenti e, in generale, per stabilire, nella prospettiva dello sviluppo sostenibile, le modalità di utilizzazione del territorio (T.A.R. Umbria Perugia, 19 giugno 2006, n. 325, TAR Campania – Napoli, sez. II, 20 aprile 2010, n. 2043);
- in merito alla Valutazione di Impatto Ambientale, il procedimento di VIA è, per sua natura e per sua configurazione normativa, uno strumento preventivo di tutela dell'ambiente, che si svolge prima rispetto all'approvazione del progetto, il quale dovrà essere modificato secondo le prescrizioni intese ad eliminare o ridurre l'incidenza negativa per l'ambiente (cfr. T.A.R. Liguria, Sez. I, 15 giugno 2006, n. 563, TAR Toscana, sez. II, 20 aprile 2010, n. 986,) a condizione che ciò sia possibile e che non si imponga il radicale diniego di approvazione del progetto;
- il preavviso di rigetto - emesso con nota della Regione Lazio - Area Valutazione Impatto Ambientale prot. n. 123361 del 17 maggio 2010, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della Legge n. 15 del 11/02/2005 - esprime infatti nel dispositivo, con estrema chiarezza, che "l'intervento in questione comporta un impatto di notevole entità, peraltro non mitigabile in alcun modo, con gravi ripercussioni sul contesto territoriale in esame";

rilevato che

- in ossequio al principio giuridico del "tempus regit actum" - secondo cui la legittimità di un provvedimento amministrativo deve essere apprezzata con riferimento allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della sua emanazione e non a quello antecedente all'entrata in vigore della nuova disciplina - la normativa vigente alla data di approvazione del Piano di Lottizzazione in questione, in particolare il DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152, ovvero il DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357, così come modificato dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 12 marzo 2003, n. 120, in data 20/12/2007 prescriveva quanto segue:
  - **art. 4, comma 2, DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152:** *"La valutazione ambientale strategica, o semplicemente valutazione ambientale, riguarda i piani e programmi di intervento sul territorio ed è preordinata a garantire che gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione."*;
  - **art. 4, comma 3, DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152:** *"La procedura per la*

*valutazione ambientale strategica costituisce, per i piani e programmi sottoposti a tale valutazione, parte integrante del procedimento ordinario di adozione ed approvazione. I provvedimenti di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono nulli.”;*

- **art. 4, comma 4, DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152:** *“La valutazione di impatto ambientale riguarda i progetti di opere ed interventi che, per la loro natura o dimensione, possano avere un impatto importante sull'ambiente ed è preordinata a garantire che gli effetti derivanti dalla realizzazione ed esercizio di dette opere ed interventi sull'ecosistema siano presi in considerazione durante la loro progettazione e prima dell'approvazione o autorizzazione dei relativi progetti, o comunque prima della loro realizzazione.”;*
- **art. 4, comma 5, DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152:** *“La procedura per la valutazione di impatto ambientale costituisce, per i progetti di opere ed interventi ad essa sottoposti, presupposto o parte integrante del procedimento ordinario di autorizzazione o approvazione. I provvedimenti di autorizzazione o approvazione adottati senza la previa valutazione di impatto ambientale, ove prescritta, sono nulli.”;*
- **art. 5, comma 8, del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357, così come modificato dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 12 marzo 2003, n. 120:** *“L'autorità' competente (nel caso di specie il Comune di Itri) al rilascio dell'approvazione definitiva del piano o dell'intervento acquisisce preventivamente la Valutazione di Incidenza, eventualmente individuando modalità di consultazione del pubblico interessato dalla realizzazione degli stessi.”;*

visto che

- nell'istruttoria tecnica, predisposta con nota prot. n. 2307 del 26/02/2007 del Comune di Itri, non veniva rilevata, in supposta violazione di legge, la necessità di dover precedere *ex lege* all'acquisizione, in via necessariamente preventiva, delle seguenti valutazioni ambientali di carattere preliminare ed integrativo:
  - V.A.S. (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA) ai sensi dell'articolo 7 del DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 così come vigente in data 20/12/2007;
  - V.I.A. (VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE) ai sensi dell'articolo 23 del DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 così come vigente in data 20/12/2007
  - Valutazione di Incidenza ai sensi del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357, così come modificato dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 12 marzo 2003, n. 120, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, in quanto il piano interviene con certezza all'interno di una zona ZPS, ed è parzialmente ricadente in una zona SIC;

osservato che

- pertanto, il Piano risulterebbe essere – secondo una prima analisi – illegittimo in quanto lo stesso sembrerebbe essere stato approvato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 20 dicembre 2007, senza acquisire previamente le necessarie, obbligatorie e preliminari valutazioni ambientali specifiche – ossia senza la VAS, la VIA, ovvero senza la rilevante Valutazione di Incidenza– in apparente violazione del combinato disposto dell'articolo 4, comma 2, 3, 4 e 5, del DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 , così come vigente in data 20 dicembre 2007, ovvero del comma 8 dell'articolo 5 del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357, così come modificato dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 12 marzo 2003, n. 120, costituendo tali valutazioni presupposto o parte integrante del procedimento di autorizzazione o approvazione, potendo ciò rendere lo Stato italiano potenzialmente passibile di procedura di infrazione comunitaria per violazione, ovvero per mancata effettiva applicazione della direttiva n. 92/43/CEE ;
- altresì, il Piano di Lottizzazione Convenzionata oggetto di questo esposto, secondo una prima analisi, non poteva essere approvato perché privo delle preliminari valutazioni ambientali specifiche, costituendo queste ultime presupposto ovvero parte integrante del procedimento di autorizzazione o approvazione ai sensi dell'articolo 5, comma 8, del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357, così come modificato dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 12 marzo 2003, n. 12, nonché del combinato disposto dell'articolo 4, comma 2 e 4, del DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 come vigente in data 20/12/2007;

Tutto quanto sopra premesso e considerato le scriventi Associazioni sono a chiedere:

- al Comune di Itri:
  1. di verificare eventuali ipotesi di riscontro formale di potenziale nullità, ovvero di annullamento in autotutela della Delibera C.C. n° 84 del 20/12/2007 in quanto con la stessa il Consiglio Comunale adottava il piano di lottizzazione in presunta violazione delle combinato disposto dell'articolo 4, comma 3 e 5, del DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 come vigente in data 20/12/2007 - ovvero dell'articolo 5, comma 8, del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357, così come modificato dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 12 marzo 2003, n. 120 - senza acquisire agli atti le necessarie e preliminari valutazioni ambientali specifiche, così come rilevato nelle premesse di questo esposto;
  2. di non emettere alcun “permesso di costruire” relativo alle opere oggetto del presente Piano di lottizzazione, in quanto la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio in aree rientranti in siti SIC che sono assentiti con permesso di costruire in assenza di positiva conclusione della procedura di valutazione di incidenza, integra gli estremi del reato di cui all'art. 44, comma 1, lettera b, del Dpr n. 380/2001 e s.m.i (Cassazione, Sez III, 21 marzo

2013, n. 13037).

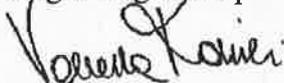
- alla Regione Lazio, per tramite degli Assessori, nonché agli Uffici di competenza indicati in epigrafe:
  1. di intraprendere iniziative urgenti al fine di salvaguardare le zone oggetto di questo esposto in quanto ricadenti in aree di importante e notevole valore paesaggistico, naturalistico e archeologico;
  2. di verificare la possibilità di ricorrere “quam primum” al Consiglio di Stato avverso la sentenza del Tar del Lazio, seconda sezione bis, n. 2738/14;
  3. di verificare, attraverso i rispettivi uffici di competenza, l'eventuale necessità dell'adozione di un nuovo parere integrativo “non favorevole” che rilevi appunto anche l'eventuale potenziale nullità “ab origine”, ovvero l'eventuale annullabilità per violazione di legge del Piano di Lottizzazione in oggetto in quanto lo stesso non poteva essere approvato poiché privo delle preliminari valutazioni ambientali specifiche, costituendo queste ultime presupposto ovvero parte integrante del procedimento di autorizzazione o approvazione e che prescriba in maniera univoca le motivazioni in esso eventualmente contenute (come ad esempio la mancata Valutazione Ambientale Strategica connessa ad eventuale Valutazione di Impatto Ambientale ovvero di Incidenza, altresì per carente documentazione presentata);
- al Comando Regionale del Corpo Forestale dello Stato,
  1. di esercitare le relative azioni di sorveglianza, sulle aree oggetto della presente lettera, ai sensi dell'articolo 15 del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 così come modificato dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 12 marzo 2003, n. 120.

In attesa di un cortese cenno di riscontro, grati per la collaborazione, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Giancarlo Polinori  
Delegato regionale per la LIPU Lazio



Avv. Vanessa Ranieri  
Delegato regionale per il Lazio WWF Italia



Arch. Valeria Grilli  
PRESIDENZA FAI Regione Lazio



Arch.dott. Cesare Crova  
Presidente del Consiglio Regionale del Lazio di  
Italia Nostra



Deborah Ricciardi  
Presidente Associazione Mediterranea per la  
Natura

