

STUDIO LEGALE

www.albalex.it

avv. Alessandro Novelli
patrocinante in Cassazione
avv. Fabrizio Bruni
patrocinante in Cassazione
avv. Daniele Supino
patrocinante in Cassazione
avv. Gaetano Cammarano
patrocinante in Cassazione
avv. Silvia Di Eleonora

Albano Laziale, 14 dicembre 2017

Via PEC

Spett.le
Regione Lazio
Direzione Regionale Territorio,
Urbanistica e Mobilità
Area Vigilanza urbanistico-edilizia e
contrasto all'abusivismo
c.a dott. Pierluigi Gazzani e
dott. ing. Andrea Zonetti
Via del Giorgione n. 129
00147 Roma
PEC: [vigilanza.contrasto.abusivismo@
regione.lazio.legalmail.it](mailto:vigilanza.contrasto.abusivismo@regione.lazio.legalmail.it)

e p.c. via PEC

Spett.le
Comune di Ardea
Sett. Urbanistica ed edilizia privata
c.a. arch. Paolo Terribili
Via G. Garibaldi n. 5
00040 Ardea (RM)
PEC: uff.protocollo@comune.ardea.rm.it

e p.c. via PEC

Spett.le
Comune di Ardea
Comando di Polizia Locale
c.a. dott. Giuseppe Sciaudone
Via del Tempio n. 29
00040 Ardea (RM)
PEC: uff.protocollo@comune.ardea.rm.it

e p.c. via PEC

Spett.le
Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Lazio
Via Piacenza n. 3
00184 Roma
PEC: dre.lazio@agenziademanio.it

e p.c. via PEC

Spett.le
Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino
Corso G. Matteotti n. 101
04100 Latina
PEC: bonifica@latina.it

e p.c. via PEC

Spett.le
Consorzio di Bonifica di Pratica di Mare
Via Pratica di Mare n. 67
00040 Ardea (RM)
PEC: consorziobonificapratricamare@pec
.it

Parti: Consorzio Stradale Lido dei Pini-Lupetta/Associazione "Per Lupetta".

**Oggetto: presunta illegittimità del PdC n. 10E16 rilasciato dal Comune di Ardea e difformità opere.
Rif. Fasc. n. 2017/78.**

L'arch. Fabio Dominici, nella qualifica di Presidente del Consorzio Lido dei Pini – Lupetta, mi ha conferito espresso mandato di tutelare le ragioni del Consorzio predetto con riferimento al procedimento amministrativo pendente avanti alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, Area Vigilanza urbanistico-edilizia e contrasto all'abusivismo, ed in relazione al quale sono state inviate – nel mese di Novembre u.s. - delle corrispondenze al Comune di Ardea.

Invero, nei giorni scorsi, su un social forum riferibile all'Associazione "Per Lupetta" sono state pubblicate delle notizie secondo le quali l'ufficio della Regione Lazio in epigrafe indicato, avrebbe avviato un procedimento per l'esercizio dei poteri sostitutivi in relazione al PdC n. 10E16 rilasciato dal Comune di Ardea al Consorzio Lido dei Pini – Lupetta avente ad oggetto la esecuzione di lavori di pubblica illuminazione consistenti nella sostituzione dei pali già ivi esistenti in quanto obsoleti e fuori norma e nella installazione di ulteriori pali in quelle parti del territorio che ne erano sprovviste.

Il Presidente del Consorzio Lido dei Pini Lupetta, quindi, si recava presso i competenti uffici del Comune di Ardea presso il quale depositava una formale richiesta di accesso agli atti ed all'esito della quale sono state ad esso consegnate due corrispondenze inviate dalla Regione Lazio, una delle quali inviata anche al Comune di Anzio in ordine alla richiesta di conferma dei propri limiti amministrativi e l'altra indirizzata anche a due Consorzi di bonifica (Pratica di Mare ed Agro Pontino).

All'esito di un più approfondito esame delle due citate corrispondenze, è emersa forte e cogente l'esigenza di dare riscontro ad esse, per fornire alla Regione Lazio ulteriori elementi di valutazione sulla questione *de qua* e per consentire, altresì, ad Essa di effettuare un'indagine sul contesto nel quale deve essere collocata la iniziativa dell'Associazione "Per Lupetta" che ha dato origine all'avvio del procedimento che ci occupa.

Sui limiti amministrativi dei Comuni di Ardea ed Anzio.

In relazione a tale punto, si precisa che le aree oggetto dei lavori di manutenzione e completamento della pubblica illuminazione sono limitate al territorio del Comune di Ardea.

Appare superfluo aggiungere che il titolo edilizio rilasciato dal Comune di Ardea non si estende a quelle infinitesimali parti del territorio consortile ricomprese nei limiti amministrativi del Comune di Anzio. Per avere contezza della incidenza dei lavori ricadenti nel Comune di Anzio rispetto alla iniziativa complessiva, è opportuno rilevare che l'intervento complessivo in atto nel territorio del Consorzio Lido dei Pini-Lupetta, prevede l'installazione/sostituzione di oltre 300 pali della pubblica illuminazione, di cui solo uno o due di essi ricadenti nel territorio del Comune di Anzio al quale, ad ogni buon conto, è stata per tempo idonea comunicazione.

Sui presunti vizi del PdC n. 10E16 rilasciato il 17.5.2016 dal Comune di Ardea.

Per quanto concerne la ulteriore corrispondenza della Regione Lazio, in essa viene rappresentato che all'esito del ricevimento di una ulteriore segnalazione da parte dell'Associazione

“Per Lupetta”, segnata al prot. n. 531637 del 20.10.2017 dell’ente Regione, relativamente al detto titolo edilizio è emerso quanto segue:

a) una difformità dello stato dei luoghi così come rappresentato negli allegati alla domanda di rilascio del Permesso di Costruire e le evidenze della cartografia catastale e quelle ulteriori della tavola della carta tecnica regionale relativamente alla zona interessata dal tracciato del “Fosso del Lupo”.

Ivi sarebbero, infatti, presenti manufatti edilizi e piazzali che occupano parte dell’alveo originario del fosso;

b) alcune parti delle strade oggetto del PdC n. 10E16 sarebbero gravati dalla presenza di usi civici;

c) in alcuni tratti di strada, i pali della pubblica illuminazione sarebbero stati posizionati in modo difforme rispetto a quanto assentito dal titolo edilizio così come alcuni di essi avrebbero altezza e sagome diverse rispetto a quelle di progetto;

d) alcuni tratti della viabilità consortile risulterebbero ancora intestati agli originari proprietari e non ancora ceduti formalmente al Consorzio Stradale Lido dei Pini-Lupetta;

e) per quanto concerne, invece, Via delle Gardenie, risulterebbe che la sede stradale non è ricompresa all’interno della dividente demaniale.

Prima di commentare ogni singolo punto sopra richiamato, ritengo utile ed opportuno evidenziare che le segnalazioni inviate dalla Associazione “Per Lupetta” alla Regione Lazio costituiscono l’ennesimo tentativo, ai danni del Consorzio mio assistito, diretto a procurare la interruzione dei lavori *de quibus*.

Sul punto, mi preme richiamare l’attenzione dei soggetti cui la presente è diretta, che l’ente che rappresento è un consorzio obbligatorio *ex lege* avente lo scopo di provvedere alla manutenzione e conservazione delle strade vicinali destinate alla pubblica viabilità per garantire la sicurezza della quale è pacificamente necessaria anche la relativa illuminazione così come opportunamente riconosciuto dal ufficio dei lavori pubblici della Regione Lazio, il quale in una propria circolare ha precisato che nel concetto di manutenzione stradale deve essere ricompresa anche la illuminazione della stessa.

Debbo, altresì, informarVi che in ragione delle molteplici (ed inefficaci) iniziative moleste poste in essere dall’Associazione “Per Lupetta” ed altri, il Consorzio ha sporto una formale denuncia querela per il reato di interruzione di pubblico servizio rispetto al quale il prossimo 06.03.2018 si terrà la prima udienza avanti il Tribunale penale di Velletri.

Inoltre, ritengo di dover sottolineare che indipendentemente dal merito delle segnalazioni e denunce avanzate ai danni del Consorzio, la normativa vigente (art. 21 nonies, co. 1°, Legge 241/90) impedisce l’annullamento del provvedimento amministrativo censurato [rectius: titolo edilizio], ancorchè illegittimo, ove siano decorsi 18 mesi dalla sua adozione. Ebbene, nel caso che ci occupa, il permesso di costruire n. 10E16, è stato rilasciato dal Comune di Ardea in data 17.05.2016 e sulla base di esso è stato dato - in data 13.06.2016 - il formale inizio lavori [cfr. prot. Comune Ardea n. 0029826 del 13.06.2016) che ad ogni buon conto in copia si allega alla presente.

In forza della richiamata normativa è evidente e pacifico ritenere che anche ove si fosse dovuto procedere all’annullamento del PdC citato perché illegittimo ciò sarebbe dovuto avvenire entro e non oltre il 16 Novembre u.s..

Alla luce delle considerazioni che precedono, ritengo non dovermi dilungare in ordine alle conseguenze economiche cui andrebbe incontro il sottoscrittore di un eventuale provvedimento di annullamento del titolo edilizio di cui si parla in quanto ove ciò dovesse malauguratamente verificarsi le imprese che sono risultate aggiudicatrici dei lavori assentiti dal titolo *de quo* per un valore di circa € 1.700.000,00, avanzerebbero nei confronti del Consorzio mio rappresentato una formale richiesta di risarcimento danni rispetto alla quale Esso non potrà che chiamare in manleva colui o coloro che ha ovvero che hanno annullato il PdC n. 10E16.

Ma la legittimità del titolo edilizio detto risulta ancora più intangibile in forza delle considerazioni sviluppate sulla base delle censure *ex adverso* mosse e che di seguito si esplicitano.

Asserita difformità dello stato dei luoghi così come rappresentato nei grafici di progetto.

La censura che precede, anche ove corrispondesse a verità, sarebbe assolutamente irrilevante ai fini della valutazione sulla legittimità del titolo edilizio *de quo* il quale consente la sola esecuzione dei lavori di manutenzione e prima installazione di pali della pubblica illuminazione ai margini delle superfici fondiarie destinate a viabilità pubblica da oltre 50 anni.

Tali superfici sono ben distinte e distanti dal tracciato del fosso - qualunque esso sia - e la indicazione di esse, nei grafici di progetto, è perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi ed alla viabilità così come autorizzata e conosciuta da sempre dal Comune di Ardea.

In altri termini, posto che gli interventi assentiti non coinvolgono affatto l'area dove un tempo era ubicato l'alveo naturale del fosso (così si sostiene), la censura mossa appare irrilevante ed ininfluyente in quanto le superfici interessate dai lavori autorizzati sono altre rispetto a quella che si asserisce essere stata modificata.

Asserita illegittimità del PdC n. 10E16 per effetto della mancata liquidazione degli stessi.

Su tale punto è opportuno osservare che per uso civico si intende un diritto di godimento collettivo su beni immobili che si concreta nella riserva di esercizio di varie facoltà (caccia, pesca, legnatico, semina etc.) spettanti ai membri di una comunità su terreni di proprietà pubblica e/o privata. Tale vincolo, di tipo privato, grava anche su alcune parti del territorio consortile, ivi comprese alcune parti destinate a viabilità.

Ciò premesso, appare francamente singolare ritenere che una proprietà privata, già gravata del vincolo di destinazione alla pubblica viabilità debba sopportare (in occasione dell'adempimento degli obblighi imposti dalla legge e cioè della manutenzione e completamento della pubblica illuminazione) un ulteriore gravame costituito dalla liquidazione degli usi civici.

La previsione generale di cui alla legge di riferimento, infatti, se applicata rigorosamente nel caso che qui ci occupa, si tradurrebbe in un singolare ed oneroso meccanismo a carico dei privati proprietari delle aree fondiarie destinate a strade (e cioè i consorziati) i quali oltre a dover subire il peso di destinare parte delle loro proprietà a servizio della comunità e dell'onere economico connesso alla obbligatoria realizzazione e manutenzione delle correlate opere di urbanizzazione dovrebbero altresì sopportare l'ulteriore ingiusto peso costituito dal costo della prescritta affrancazione.

Inoltre, a sostegno della legittima mancata liquidazione degli usi civici giocano anche le considerazioni di natura urbanistica contenute nella corrispondenza a firma dell'arch. Paolo Terribili, dirigente del Comune di Ardea, Area IV° - Servizio Territorio, segnata al prot. gen. n. 66620 del 13.11.2017 alle quali ci si riporta e che sono da intendersi in questa sede per integralmente richiamate e trascritte.

Asserita difformità circa il posizionamento di alcuni pali rispetto al progetto assentito.

Tale circostanza, anche se corrispondente al vero, sarebbe comunque irrilevante ed inidonea a fondare una presunta difformità dei lavori eseguiti in forza del noto titolo edilizio.

È vero, infatti, che il percorso inizialmente previsto dal progettista per il montaggio dei pali è lo stesso seguito dalle linee aeree di bassa tensione con cavi esposti (non isolati), ragion per cui ove il Consorzio avesse montato i pali in quel lato delle strade si sarebbe potuto verificare il pericolo di contatto tra i pali della luce e le predette linee aeree con tutto ciò ne consegue in termini di sicurezza e di mantenimento nella erogazione della energia elettrica. Il banale spostamento del lato di posizionamento dei pali ha, invece, consentito di mantenere tutte le altre caratteristiche del progetto.

È opportuno rilevare che la disciplina urbanistico-edilizia vigente tuttavia consente, per l'ipotesi di opere eseguite in modo non conforme a quanto previsto nel titolo edilizio, la possibilità di

regolarizzazione postuma di esse fino al tempo della conclusione dei lavori. E ciò è quanto si appresta a fare il Consorzio mio patrocinato.

Asserita estraneità del Consorzio rispetto ad alcuni tratti della viabilità consortile.

La doglianza sul punto in esame dimostra – con inequivoca evidenza – la malafede e la strumentalità di tutte le contestazioni mosse dall'associazione "Per Lupetta".

Deve essere premesso che la attuale consistenza superficaria del Consorzio Lido dei Pini-Lupetta è così determinata dalla iniziale dotazione alla viabilità consortile da parte dei singoli proprietari dei vari terreni e dalla successiva incorporazione ad esso per fusione, giusto atto per notaio Enrico Fenoaltea del 14.07.1988, Rep. n. 17247, Racc. n. 7019, della intera ulteriore superficie (viabilità compresa) già facente parte del Consorzio Lido dei Pini-La Caffarella.

È utile, altresì, precisare che la viabilità dell'ex consorzio incorporato non era opportunamente frazionata ed accatastata così come invece era accaduto per la viabilità del consorzio incorporante. Ma ciò è irrilevante. Infatti, la giurisprudenza amministrativa è costante nel ritenere che l'uso pubblico di una strada privata è talmente rilevante ed efficace da imprimere al relativo suolo la destinazione d'uso corrispondente all'attività su di esso effettivamente esercitata.

Si pensi al fenomeno dell'accessione invertita, molto frequente nelle lottizzazioni di aree non seguite dalle cessioni contemplate dalle relative convenzioni.

Nel caso che ci riguarda, le aree destinate a viabilità e già facenti parte del Consorzio Lido dei Pini – La Caffarella, sono sempre state destinate a viabilità pubblica tanto che esse sono sempre state disciplinate sotto tale profilo (viabilità) dal Comune di Ardea il quale ha nel tempo ha anche rilasciato - alla società Idrica Spa (concessionaria del sistema idraulico e fognante per l'intero territorio) - idonei titoli edilizi per ivi realizzare tratti fognanti ed altri sottoservizi.

Asserita estraneità di Via delle Gardenie rispetto alla dividende demaniale.

Le argomentazioni *ex adverso* dedotte sull'argomento oltre che indicative della pretestuosità della svolta opposizione sono altresì infondate in quanto gli interventi eseguiti dal Consorzio sono ubicati al di fuori dell'area demaniale (per quanto concerne i pali della pubblica illuminazione) mentre quelli ricadenti in area demaniale si sono limitati ad un semplice mantenimento della sede stradale ivi esistente da tempo immemorabile (essa, infatti, serve le residenze del demanio ivi realizzate ed abitate).

Per mero scrupolo difensivo mi permetto di aggiungere che le segnalazioni che hanno dato origine alla corrispondenza che con il presente scritto si riscontra e contesta vanno valutate nel più ampio contesto creato dall'Associazione "Per Lupetta" ed altri consorziati al solo fine di procurare il mancato raggiungimento degli obiettivi gestionali prefissati dalla attuale compagine amministrative del Consorzio Lido dei Pini-Lupetta e ribaltare così gli esiti delle elezioni consortili che hanno visto la netta vittoria della maggioranza capeggiata dall'arch. Fabio Dominici.

L'obiettivo che si propone l'Associazione "Per Lupetta" (di per sé legittimo in una sana dialettica di scontro-confronto tra una maggioranza ed una minoranza) è tuttavia pretestuoso e fuorviante atteso che, per il raggiungimento del detto obiettivo, essa esercita delle pressioni nei confronti degli organi per legge preposti ai controlli ed alla vigilanza diffondendo notizie false e tendenziose addirittura manipolando documenti e ricorrendo, altresì, ad argomentazioni suggestive.

Basti pensare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo alle seguenti censure:

- decadenza del Permesso di Costruire per la mancata denuncia di inizio lavori ignorando che con corrispondenza datata 13.06.2017 il Consorzio ha regolarmente provveduto al prescritto adempimento;
- mancata autorizzazione alla esecuzione dei lavori da parte dell'Assemblea Generale dei Consorziati ignorando che, ai sensi del vigente statuto del Consorzio, tale prerogativa non spetta all'organo citato;
- inefficacia delle delibere adottate dal Consorzio stante il difetto dei prescritti requisiti in capo al Presidente eletto e contestuali richieste ad esso indirizzate di convocazione di assemblee e di accesso agli atti;
- difetto di proprietà delle strade in capo al Consorzio stante la classificazione di esse come strade comunali operata dall'amministrazione comunale confondendo l'istituto della proprietà delle aree con la destinazione

pubblica delle stesse dalla quale discende ulteriormente la necessità della loro classificazione prevista dal Codice della Strada ai fini della approvazione del PGUT nella prospettiva di realizzazione di un efficace sistema viario;

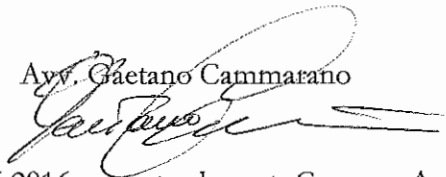
- richiesta di esecuzione di deliberazioni adottate da pseudo assemblee convocate dall'Associazione "Per Lupetta" al di fuori ed in dispregio delle norme statutarie e di quelle residuali previste dal nostro ordinamento per il caso di inerzia degli organi sociali;
- grave ed inconsapevole affermazione pubblica sulla indifferenza che dovrebbero serbare i consorziati morosi nei confronti di Equitalia essendo quest'ultima un "... mero postino di richieste di pagamento..." e non invece un agente della riscossione.

Ritengo di aver sufficientemente chiarito alla Regione Lazio ed a tutti gli altri destinatari della presente, tutti i profili della vicenda che ci occupa.

Sono sicuro di non dover ulteriormente rimarcare i limiti temporali di cui all'art. 21 nonies della legge 241/90 e la oggettiva carenza, allo stato attuale, di qualsivoglia interesse pubblico ed attuale alla rimozione del provvedimento asseritamente illegittimo (entrambi necessari ai fini della adozione di un eventuale provvedimento di annullamento del noto PdC) oltre che delle conseguenze risarcitorie conseguenti ad eventuali provvedimenti di limitazione degli effetti del titolo nei confronti del Consorzio Lido dei Pini-Lupetta il quale, in tal caso, non potrebbe non estendere le stesse agli autori del provvedimento sanzionatorio.

Distinti saluti.

Ayv. Gaetano Cammarano



Si allega: copia comunicazione di inizio lavori datata 13.06.2016, segnata al prot. Comune Ardea al n. 0029826 del 13.06.2016.