



# CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

**ORIGINALE**

---

**SERVIZIO 3 RISORSE UMANE - EDILIZIA - URBANISTICA -  
PATRIMONIO E DEMANIO COMUNALE  
sezione urbanistica**

## **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N. 4043 del 02/10/2023**

(Art. 107 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

**Oggetto** SOC. LAMER – P.I.P. MONNA FELICITA – DECADENZA DALLA  
:  
CONCESSIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 18 DELLA  
CONVENZIONE REP. N. 150/1999

---

Premesso che:

Il P.I.P. Monna Felicità nasce all'interno della pianificazione pubblica intrapresa dal Comune di Civitavecchia a seguito dell'approvazione definitiva del vigente P.R.G..

Nello strumento generale vengono previste all'art. 22 delle NTA le destinazioni d'uso a carattere produttivo in genere nonché le ulteriori destinazioni d'uso nelle aree di tipo D di cui al DM 1444/68.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 200 del 1974, il Comune di Civitavecchia ha manifestato, in Variante al P.R.G., la volontà di redigere un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esclusivamente per le aree industriali e/o produttive in genere.

Previa autorizzazione regionale, il Comune di Civitavecchia, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1229 del 1975, ha adottato definitivamente il Piano Particolareggiato per le aree 4.2 - 4.3 - 4.4 - 5.3 del vigente P.R.G. ovvero nelle località Monna Felicità, Podere Bucci e Riserva Grasselli.

Successivamente all'iter amministrativo di cui alla legge n. 1150 del 1942, la Regione Lazio, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 6534 del 1980, ha

definitivamente approvato il Piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi in variante al PRG.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 523 del 1986, il Comune di Civitavecchia ha approvato i comparti di attuazione autonoma sottoposti a specifiche convenzioni e più precisamente:

- comparti a caratteristica tipicamente industriale;
- comparti a caratteristica artigianale/commerciale;
- comparti misti con destinazioni già insediate e di immediata attuazione;
- struttura viaria del Piano e dei Comparti.

Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 1033 del 1988, n. 589 del 1989 e n. 290 del 1990, il Comune di Civitavecchia ha approvato il regolamento per le assegnazioni P.I.P. Monna Felicita, Podere Bucci e Riserva Grasselli.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 292 del 1990 e con le successive deliberazioni di Giunta Comunale n. 133 del 1991, n. 315 del 1993 e n. 686 del 1993, il Comune di Civitavecchia, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865 del 1971, ha conferito alla Lamer srl in diritto di superficie ed in diritto di proprietà un'area di circa 59.700 mq (69.686 mq) all'interno del P.I.P. Monna Felicita – Riserva Grasselli - Podere Bucci.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 202 del 1995, il Comune ha modificato il regolamento destinando il 50% delle aree in diritto di superficie ed il restante 50% in diritto di proprietà.

Con deliberazione n. 27 del 1996, esaminata dal Coreco senza osservazioni, il Consiglio Comunale di Civitavecchia ha approvato il mutato regime di assegnazione nonché lo schema di convenzione con la Lamer ed il conseguente impegno della stessa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 160 del 1997, anch'essa esaminata senza osservazioni dal Coreco, il Comune di Civitavecchia ha modificato il regolamento di assegnazione delle aree comprese nei P.I.P. Monna Felicita, Riserva Grasselli, Podere Bucci e Poggio Elevato revocando anche le delibere di Consiglio Comunale n. 233 del 1987, n. 1033 del 1988, n. 518 del 1989, n. 290 del 1990 e n. 202 del 1995.

Con deliberazione n. 1571 del 1997, la Giunta Comunale di Civitavecchia ha, tra l'altro, approvato l'esatta individuazione planimetrica delle aree da assegnare in regime di proprietà o regime superficario.

Con deliberazione n. 1607 del 1997, la Giunta Comunale di Civitavecchia ha proceduto all'approvazione del nuovo progetto esecutivo di un'area attrezzata nel comparto 3.a ai sensi della legge 865/1971, specificando anche all'interno del comparto 4.3.a le aree in regime di proprietà e quelle in regime superficario.

Con la deliberazione n. 106 del 1998, il Comune ha apportato emendamenti al regolamento di assegnazione e con la successiva deliberazione di Giunta Municipale n. 700 del 1998 ha approvato il testo emendato del regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nel P.I.P. nel quale è contenuto l'articolo 16 che testualmente recita *“aree non urbanizzate”* *“Per le aree non ancora urbanizzate e che presentino elevati costi di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione delle aree stesse a soggetti che ne facciano richiesta, che si obbligano a provvedere alla loro urbanizzazione...”*.

Di talchè, successivamente alla perimetrazione delle aree individuate in diritto di superficie, con la sottoscrizione dell'atto pubblico rep 150 del 5.8.1999 si è proceduto alla stipula della convenzione pubblica tra il Comune di Civitavecchia e la Lamer srl per l'attuazione del P.I.P. in località Monna Felicita.

Ai sensi dell'art. 7 della sopra citata convenzione, si è proceduto all'approvazione degli elaborati inerenti le OO.UU. primarie e con la deliberazione di Giunta Municipale n. 141 del 2001 è stata assegnata alla società Lamer la porzione del lotto 34 attiguo al suo comparto, giusta convenzione rep.131/2002.

A conclusione dell'iter, viene rilasciata alla Lamer la concessione edilizia n. 217/2002 per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primarie e con la concessione n. 65/2003 viene approvata la variante.

Stante la mancata realizzazione delle opere, la concessione viene rinnovata dapprima con provvedimento n. 181/2005 e poi con atto n. 26/2009.

Con provvedimento n. 37/2012, alla Lamer viene rilasciato un nuovo titolo per l'ultimazione delle dette opere.

Con nota prot. n. 97659 del 26.11.2020 il Comune di Civitavecchia, nella persona del Dirigente e RUP *pro-tempore*, ha preso atto della relazione di collaudo strutturale e tecnico amministrativo delle opere del Piano di insediamenti Produttivi e rimaneva in attesa dell'avvenuta conclusione di tutte le lavorazioni *“affinchè lo scrivente ufficio possa approvare il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione”*.

Infatti, alla luce della parziale realizzazione delle attività e delle opere di urbanizzazione, nella relazione di collaudo avente prot. 94204/2020 del 13.11.2020 - da intendersi quale parte integrante del presente atto - si procedeva ad un collaudo parziale laddove espressamente si legge *“COLLAUDA A) Per la parte strutturale il PIP comparto 4.3. a Monna Felicita per le aree in proprietà della soc. LAMER srl di cui alla convenzione n. 150/1999 e n. 131/2002, comprensiva delle seguenti prescrizioni: - completare la viabilità interna tra il lotto A ed il lotto B così come previsto dal PIP - completare la viabilità di accesso al lotto E compreso le superfici a parcheggio pubblico - individuare le aree pubbliche a standard DM 1444/68 in cessione al Comune di Civitavecchia all'interno di tutto il comparto 4.3. per una superficie lorda di 6274 mq - completare la rete di illuminazione stradale - completare la rete di adduzione idrica - ripristinare la strada interna di collegamento tra il lotto C ed il lotto D oggi chiusa - ripristinare il tappeto di asfalto in usura, con adeguata segnaletica a completamento - predisporre le reti di distribuzione gas metano e B) per la parte tecnico-amministrativa il PIP comparto 4.3. a Monna Felicita per le aree in proprietà LAMER srl di cui alla convenzione n° 150/1999 e n°131/2002 comprensiva delle seguenti prescrizioni - approvare una Variante urbanistica di assestamento finale del comparto in procedura semplificata L.R. 36/87 art. I bis proposta dalla soc. LAMER a conclusione*

*delle opere di urbanizzazione, individuando le aree a standard DM 1444/68. - approvare un piano particellare finale (approvato con convenzione 150/99, come da frazionamento protocollo tipo 5224 del 21 luglio '99) delle aree catastali frazionate da acquisire al patrimonio pubblico, a conclusione delle OO.UU. in completamento. E 'stato già individuato ed approvato con convenzione inoltre si propone di: - ridurre l'importo fornito a garanzia dalla soc. LAMER srl di 904.075.507 di una percentuale pari al 74% così come desunta dalle parti delle OO. UU. realizzate - cedere al Comune di Civitavecchia le reti e le infrastrutture delle OO. UU. primarie oggi completate, mentre differire la presa in carico delle opere da completare solo alla loro effettiva realizzazione - assegnare un tempo di adeguamento delle prescrizioni di 180 gg consecutivi dalla approvazione della presente relazione, valutando eventuali proroghe in ragione di problematiche insorte non imputabili alla soc, LAMER srl. - verificare il rispetto delle prescrizioni di cui sopra. - sottoporre la presente relazione di collaudo alla approvazione finale, tenuto conto che successivamente i lotti attualmente incompleti o non edificati, possono essere comunque interessati da nuove costruzioni con Titolo Edilizio diretto ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 c. 3 della L. 1150/1942 ed s. m. i.”.*

A fronte di ciò, non essendo stata effettuata alcuna altra opera, il Comune di Civitavecchia ha adottato la determinazione dirigenziale n. 1912 del 9.5.2023 avente ad oggetto “Società Lamer Srl - Comunicazione ex Art. 18 Convenzione Rep 150 del 5 agosto 1999 Piano per Insediamenti Produttivi Località Monna Felicità” con la quale l’Ente locale ha disposto “1. di stabilire che le premesse del presente atto costituiscono parte integrante del presente dispositivo; 2. di ritenere che si siano verificate gravi inadempienze ed irregolarità nello svolgimento delle attività e nella condotta dei lavori come sopra descritte; 3. di assegnare trenta giorni alla Società Lamer S.r.l. per produrre giustificazioni con l'avvertimento che in difetto il Concedente procederà nella formale pronuncia di decadenza; 4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e/0 accertamento di entrate; 5. di disporre la notifica del presente atto alla Società Lamer srl e alla società Ambyenta Lazio S.r.l.”

Nel termine dei 30 giorni, la Lamer ha inoltrato le giustificazioni che non sono idonee a superare le gravi irregolarità ascritte alla medesima.

### **Considerato che:**

In particolare, la Lamer anziché fornire giustificazioni alle censure partecipate dal Comune replica con argomentazioni inconferenti ovvero totalmente estranee al procedimento di decadenza di cui trattasi, richiamando questioni giudiziali - peraltro *in itinere* - afferenti la legittimità dei titoli abilitativi riguardanti altri interventi e non certo la realizzazione di quelli pattuiti ovvero gli opifici e le opere di urbanizzazione oggetto della Convenzione *de qua*, ma, come detto, altri impianti che la Società vorrebbe arbitrariamente realizzare sull'area, restando pressoché silente in ordine alle macroscopiche irregolarità evidenziate dall'Ente Locale con la comunicazione ex art. 18 della Convenzione.

Nello specifico la Lamer si duole di non aver mai ricevuto la nota prot. n. 97659 del 26.11.2020 con la quale il Comune, acquisita la relazione del Collaudatore nella quale si dava atto di un collaudo solo parziale in quanto le attività non erano state ancora ultimate, rispondeva che l'Amministrazione rimaneva in attesa dell'avvenuta conclusione di tutte le lavorazioni "*affinchè lo scrivente ufficio possa approvare il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione*". Ad oggi quindi, la Lamer erroneamente confonde con la relazione di collaudo strutturale e tecnico amministrativo, presupposto giuridico per la procedura di avvio della decadenza, con un provvedimento finale. La relazione di collaudo precede la comunicazione in cui viene contestato il mancato rispetto degli obblighi convenzionali assunti. Medio tempore l'amministrazione ha vanamente atteso che la Lamer desse corso agli interventi convenzionalmente pattuiti e soltanto a seguito della reiterata grave inadempienza si è vista costretta a inoltrare la comunicazione di contestazione puntuale delle gravi irregolarità. Tornando alla relazione di collaudo parziale, giova sottolineare, che è stata sottoscritta dalla medesima società Lamer in qualità di committente e quindi, ad ella ben nota.

La società Lamer confonde poi, la decadenza con l'autotutela cercando di attribuire tempi e modalità di esecuzione di quest'ultima alla procedura di decadenza ex art. 18 della convenzione. Del tutto inconferenti sono poi, i riferimenti alla conferenza di

servizi riguardante tutt'altro altro procedimento. La Lamer infatti, sovrappone questioni autonome e distinte quali quelle riguardanti le gravi irregolarità e gli evidenziati inadempimenti esplicitati puntualmente nell'atto di collaudo parziale di cui il Comune non poteva che prendere atto e che nulla ha a che vedere con le procedure riguardanti la realizzazione arbitraria di successive opere peraltro non previste dalla Convenzione.

Anche il richiamo agli articoli 21 *octies* e *nonies* della legge n. 241/90 si palesa del tutto fuor d'opera in quanto la presente procedura non riguarda un annullamento d'ufficio, ma una procedura di decadenza convenzionalmente pattuita, peraltro, si scambia la rituale comunicazione degli inadempimenti e delle gravi irregolarità con un provvedimento di revoca, quando la comunicazione *ex art.* 18 della Convenzione rappresenta l'atto di garanzia per la società e contestualmente l'atto presupposto per l'emanazione del presente provvedimento di decadenza non avendo la società replicato alle censure puntualmente già contenute nella relazione di collaudo sottoscritta dalla società medesima.

Non si comprendono quindi, i richiami agli articoli 7 e 10 *bis* della legge n. 241 del 90, afferenti ad altra procedura, avendo il Comune, con la comunicazione del 9 maggio 2023, notiziato la Società di tutte le gravi irregolarità rilevate, consentendo così alla Lamer, nel pieno rispetto del diritto al contraddittorio e in ossequio all'art. 18 della Convenzione, di produrre giustificazioni, questo prima che la PA si potesse determinare ad emanare il provvedimento di decadenza.

Ci si astiene dal replicare in ordine a presunti provvedimenti mai adottati dall'ente locale e di cui pertanto non se ne può invocare la nullità ai sensi dell'art. 21 *septies* della legge n. 241/90.

**Preso atto che:**

- Nelle controdeduzioni la Società Lamer ha rappresentato per la prima volta all'Amministrazione Comunale di aver venduto il 5% delle “opere asseritamente pianificate” (cfr pag. 26 Controdeduzioni).

### **Evidenziato che:**

- L'art. 20 intitolato "Prezzo di cessione degli opifici e dei manufatti" stabilisce che *"Il prezzo di cessione degli opifici e manufatti sarà determinato mediante l'applicazione del prezziario Regione Lazio vigente alla data della firma del compromesso di cessione, e relativo alle opere realizzate costituenti gli opifici medesimi con esclusione di qualsiasi riferimento ai prezzi di mercato. (...) L'acquirente si intende autorizzato a ricorrere a forme di leasing e/o locazione finanziaria per l'acquisto di opifici"*;
- l'art. 24 della Convenzione rubricato "Priorità" prescrive tassativamente che *"Nella cessione e nella locazione la Soc. Lamer a r.l. dovrà dare priorità agli artigiani e/o a piccole imprese inserite nella graduatoria approvata dall'Amministrazione Comunale e successivi aggiornamenti, fino alla data di ultimazione delle OO.UU.. Immediatamente dopo la comunicazione di fine lavori, la Società Lamer a.r.l. dovrà comunicare i prezzi di cessione e/o locazione degli opifici al Comune di Civitavecchia ed ai soggetti utilmente inseriti in graduatoria a mezzo raccomandata A.R. Ai soggetti inseriti nella graduatoria è assegnato il termine di 60 giorni per comunicare la loro adesione. In caso di mancata adesione del soggetto utilmente collocato in graduatoria, la Società Lamer a r.l. è autorizzata a collocare liberamente a qualsiasi soggetto richiedente gli opifici realizzati secondo i prezzi di mercato".*

### **Accertato che:**

- Dalle verifiche effettuate in sede istruttoria non sono risultati presenti negli atti del fascicolo atti formali, né comunicazioni, né atti di assenso da parte del Comune in ordine a compravendite.
- Dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate si è quindi proceduto ad acquisire la nota di trascrizione dell'atto di compravendita avente Rep/Racc. 52414/28625 del 23.10.2008, a rogito notaio Paolo Becchetti, tra la Società Lamer e l'acquirente Etruria Leasing S.p.a. (Oggi intestati ad Intesa San Paolo).

- Tale cessione si pone dunque in stridente contrasto con il sopra riportato combinato disposto degli artt. 20 e 24 della Convenzione essendo siffatta compravendita effettuata in assenza di una graduatoria autorizzata dall'Amministrazione Comunale ed a favore di una società finanziaria così sviando dallo scopo pubblico e minando in radice la finalità socio-economica insita nella *ratio* della pianificazione volta a creare opifici per offrire ad artigiani e piccole imprese a prezzi inferiori di quelli di mercato la possibilità di insediare le loro attività.

#### **Dato atto che:**

- Non corrisponde al vero quanto affermato dalla Lamer a pag. 26 delle controdeduzioni secondo cui “(...) *lo stesso documento denominato COLLAUDO DELLE OPERE ED INFRASTRUTTURE COMPARTO 4.3 PIP MONNA FELICITÀ - LAMER s.r.l* (...) *certifica lo svincolo della fideiussione presentata per una percentuale del 74%*”. Dalla mera lettura della relazione di collaudo emerge incontrovertibilmente come il Collaudatore “*propone di ridurre l'importo fornito a garanzia* (...)”, trattasi dunque di mera proposta peraltro non accolta dall'Amministrazione Comunale che non ha disposto alcuno svincolo in tal senso.
- Dalle verifiche effettuate la polizza fideiussoria in questione n. 1025/99 sottoscritta dalla Lamer in adempimento degli obblighi assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale risulta prorogata fino alla data del 2.4.2013 mancando agli atti del fascicolo attestazioni di successive proroghe, né svincoli formali della polizza né comunicazioni nel merito sia da parte del Comune sia da parte della Società Lamer.
- L'art. 10 della Convenzione rep. 150 del 5 agosto 1999 prevede espressamente che “(...) *La polizza dovrà avere durata triennale e si intenderà automaticamente rinnovata di anno in anno fino a quando non sarà autorizzato lo svincolo dal Comune di Civitavecchia previo collaudo positivo delle opere*” di guisa che svincoli unilaterali della fideiussione *de qua*, in mancanza di espressa autorizzazioni dell'Amministrazione Comunale, risultano

assolutamente illegittimi e contrari agli obblighi convenzionalmente assunti dalla Società Lamer.

#### **Ritenuto che:**

- si palesano fuor d'opera le affermazioni della Società Lamer a tenore delle quali *“l'art. 24 della Convenzione, che si pretenderebbe illegittimamente revocare, prevede - in difetto di finanziamenti come nel caso di specie - che le opere di urbanizzazione vengano realizzate gradualmente e proporzionalmente alle domande di prenotazione ovvero alla percentuale di vendita”*
- L'art. 24 richiamato dalla Società Lamer nel testo completo testualmente prescrive che in difetto di finanziamenti regionali *“(…) la Società Lamer a r.l. realizzerà le OO.UU. gradualmente ed in misura proporzionale alle domande di prenotazione da parte degli acquirenti degli opifici”* con ciò presupponendo *in primis* la realizzazione degli opifici essendo all'evidenza le opere di urbanizzazione a completamento del Piano e, come già sopra esposto in coerenza alla graduatoria prevista dalla convenzione.

#### **Rilevato che:**

- la soc LAMER ha sottoscritto atti pubblici con il Comune di Civitavecchia: convenzioni n. 150 del 5.8.99 e n. 131 del 11.6.2002, per le quali accettava ogni prescrizione di legge nel PIP comparto 4.3a in ossequio al dispositivo legislativo nazionale vincolante che prevede ai sensi dell'art. 27 L.865/71, il rispetto delle finalità pubblicistiche del Piano di Insediamenti Produttivi in esclusivo favore della Amministrazione Comunale concedente e delle finalità di interesse pubblico;
- in tale contesto la LAMER ha partecipato a Bando Pubblico per la assegnazione di dette aree sia in diritto di proprietà che di superficie, per cui ha contratto un preciso obbligo di vincolo d'uso per la destinazione delle aree del PIP, da destinare alla

realizzazione di opifici per artigiani e piccole imprese locali laddove la assegnazione era di specifica competenza comunale, con l'obbligo prescrittivo del comune di Civitavecchia di fornire a LAMER graduatoria di assegnazione degli opifici per artigianato e piccola impresa;

- dal canto suo LAMER a sua volta si impegnava alla costruzione degli opifici e delle opere di urbanizzazioni primarie indipendentemente dalla esistenza o meno di soggetti ritenuti idonei dalla Amministrazione Comunale così come previsto dalla DGC n. 700 15.7.1998 con la quale veniva approvato regolamento di assegnazione in diritto di superficie nel PIP Monna Felicità cap.4.3a;
- l'art. 7 della Convenzione n. 150/90 - già stabiliva in capo alla LAMER l'obbligo della costruzione degli opifici sulle aree concesse in proprietà per cui senza alcuna dilazione o esecuzione per "stralci", ma nei tempi di validità della convenzione stessa, indipendentemente dalla presenza o meno di soggetti beneficiari individuati dalla Amministrazione Comunale;
- in esecuzione del punto G) lettere a) e b) della Convenzione n. 150/99, il concessionario si impegnava esclusivamente alla costruzione, urbanizzazione e realizzazione di infrastrutture delle aree in diritto di superficie solo ed esclusivamente per le attività di supporto agli opifici per l'artigianato e la piccola impresa;
- non trovano fondamento le giustificazioni fornite dalla Lamer (cfr pag. 25) non rinvenendo l'applicazione dell'art. 24 della Convenzione n. 150/99, ovvero la possibilità di esecuzione parziale o in stralci funzionali di opere di urbanizzazioni in quanto è mancante il principio fondante richiamato negli artt. 8,9,14,15,16,17 della medesima Convenzione, fattispecie nella quale il Comune di Civitavecchia abbia beneficiato di un contributo pubblico CEE Obiettivo 2 mis. 3.1, per cui LAMER

solo in tale circostanza partecipa in quota fino al 30% dell'importo complessivo di attuazione del P.I.P. Monna Felicita 4.3a;

- è altresì fallace la controdeduzione contenuta sempre a pag. 25 con la quale la LAMER deduce la “...*incontestabile non inadempienza avendo venduto il 5% dei lotti....*“, in quanto in nessun articolo convenzionale è sancito che al di fuori del finanziamento CEE bastasse vendere solo il 5% dei lotti per assolvere alle prescrizioni dettate nell'atto di impegno con il Comune di Civitavecchia;
- altresì erronea è la controdeduzione di LAMER nella considerazione estrapolata dalla relazione di collaudo citando il mancato completamento del PIP, quando tale obbligo permane totalmente in capo alla LAMER assegnataria delle aree sia in proprietà che in diritto di superficie, così come imposto dall'art. 27 della L.865/71 ovvero nella validità decennale del Piano;
- l'inadempienza alla Convenzione è richiamata nella stessa relazione di collaudo laddove a pag. 6 si cita “..... *acque nere ... ..le urbanizzazioni non hanno avuto completa attuazione per la mancanza degli opifici e volumi industriali...*”, certificando che era in obbligo a LAMER realizzarli come opere di costruzione scisse dalle urbanizzazioni ma in obbligo al concessionario;
- in proseguo la stessa relazione di collaudo accerta: “... *la quasi totale inedificabilità dei lotti ha fatto venir meno la necessità di portare a termine le urbanizzazioni ....*”, di fatto evidenziano esplicitamente la violazione dell'art. 22 della Convenzione n. 150/99, laddove LAMER doveva costruire e comunicare agli artigiani e piccole imprese i prezzi di cessione degli Opifici, mentre la relazione di collaudo da atto che a distanza di 24 anni la Società ha proceduto esclusivamente alla realizzazione di sole parziali urbanizzazioni (74%);

- nelle stesse controdeduzioni si dà atto dell'avvenuta violazione all'accordo convenzionale con il Comune di Civitavecchia, laddove si afferma di aver venduto autonomamente il 5% dei lotti a fronte degli obblighi previsti dall'art. 22 che prevede non solo la costruzione e la comunicazione del fine lavori all'Amministrazione Comunale degli opifici, ma che la vendita sul libero mercato poteva avvenire solo dopo che siano trascorsi 60gg dalla comunicazione agli artigiani o piccole imprese in graduatoria pubblica, circostanza non applicata dal LAMER in violazione delle pattuizioni sottoscritte;
- non possono trovare positiva valutazione neppure le controdeduzioni di LAMER (pag. 27) quando sostiene, deformando un principio cardine del collaudo attinente alla convenzione stipulata, che: “ .....*le opere a completamento e finitura ...possono essere riconvertite attraverso opere più pertinenti ....*” errando nel presupposto che il collaudatore potesse valutare l'incidenza di un altro e diverso procedimento relativo alla “istanza di PAUR presentata in data 30.10.2020” che all'evidenza esulava dal suo incarico;
- per contro la medesima relazione di collaudo parziale, peraltro si ribadisce sottoscritta in accettazione da LAMER, evidenzia non solo che mancano opere di urbanizzazioni primarie quali :
  - rete idrica
  - rete fognante
  - rete fognante
  - rifacimento e completamento rete stradale
  - rete di illuminazione
  - rete gas metano

ma altresì evidenzia una carenza del PIP ovvero che LAMER alla scadenza della Convenzione doveva cedere al Comune di Civitavecchia 6970 mq di aree pubbliche (verde e parcheggi), identificati proprio in quelle aree concesse in diritto di superficie ;

- in oggettiva contestazione alla nota di LAMER, addirittura la relazione del collaudatore del 2020 nominato dal Comune di Civitavecchia, prevedeva un termine perentorio di 180gg per il completamento del 26% delle opere rimanenti, prescrizione disattesa dalla stessa LAMER;

**Atteso che:**

- anche la successiva conv. rep. 131 del 11.5.2002 nella assegnazione di ulteriori aree prevede tassativamente all'art. 4 che sono in obbligo a LAMER ogni attività edilizia e di costruzione nei tempi della convenzione 150/99, per cui la realizzazione dell'opificio (manufatto) assume valore essenziale nel rispetto degli obblighi sottoscritti senza alcuna fase derogatoria;
- che le particelle in diritto di superficie così come descritte:

- part. 612/a mq 13344 c.a.
- part. 612/g mq 3677 c.a.
- part. 683/a mq 14474 c.a
- part. 683/g mq 2935 c.a.
- part.682/b mq 949 c.a.

per un totale di mq 35379 c.a

hanno finalità di aree per infrastrutture asservite ad aree per opifici da destinare all'artigianato ed alle piccole imprese locali e dunque le doglianze contenute nelle controdeduzioni della Lamer vanno disattese finanche perché si pongono in chiara violazione dei principi di assegnazione di cui alla DGC 141 del 6.1.2001

- che le aree dei lotti assegnate in diritto di proprietà

- 612/b mq 3370
- 612/c mq 2638
- 612/d mq 2465
- 612/e mq 1763
- 612/h mq4699
- 683/b mq 6634
- 683/c mq 4957
- 683/d mq 2632
- 683/e mq 116
- 683/h mq 4863
- 683/i mq 3

totale 34.145 mq

sono proposte in asservimento a manufatti destinati ad un impianto per il trattamento dei rifiuti in chiara e palese violazione di ogni aspetto convenzionale di cui all'atto rep150/99, violando i principi fondanti del trasferimento del diritto di proprietà, ovvero che l'acquirente LAMER realizzasse manufatti a destinazione di opificio artigianale e piccola impresa in attuazione dell'art. 27 della L.865/71;

- non è accoglibile la reiterata controdeduzione di LAMER (cfr pag. 26) nella mancata comunicazione della nota comune di Civitavecchia prot. 97659 del 26.11.2020, ovvero sulla richiesta del Comune al concessionario per il completamento delle OO.UU, prescritte nella relazione di collaudo, in quanto già LAMER si ribadisce nel 2020 sottoscriveva per intero ogni prescrizione, condizione e dato fattuale contenuto nella relazione del collaudatore, accettando e mai contestando tutte le doglianze in essa contenute per il mancato completamento non solo delle urbanizzazioni, ma soprattutto per la mancata costruzione degli opifici per artigiani e piccole imprese;
- LAMER, inoltre, già con la nota del 26.2.2020 inoltrata al Comune di Civitavecchia, autodichiarava la decadenza di tutti i titoli edilizi rilasciati per la realizzazione delle OO.UU. primarie, senza richiederne rinnovo per il dovuto completamento, accertando di fatto la violazione dell'obbligo convenzionale che stabilisce la completezza dell'intervento del PIP comparto 4.3 a entro i termini di validità del Piano stesso. Nella nota Lamer dichiarava: “... *che sta predisponendo un progetto per un intervento edilizio sottoposto al parere della Regione lazio in quanto di loro competenza .....*” dunque in violazione delle convenzioni n. 150/99 e n. 131/2002;
- che sempre in pari nota del 26.2.2020 LAMER contravveniva alle disposizioni di cui al PdC n° 13/2005 autorizzativo di un opificio e reso agibile con certificazione n° 5 del 27.1.2009, senza che si premunisse di segnalare così come dovuto la richiesta del prezzo di cessione concordato con il Comune di Civitavecchia, ma soprattutto non richiedesse elenco delle ditte artigiane e piccole imprese verso le quali richiedere il suddetto trasferimento in proprietà del manufatto, tutto ciò accertando una grave violazione dell'obbligo convenzionale eludendo

l'Amministrazione dalla applicazione dello spirito pubblico del PIP Monna Felicità assunto in ossequio dei principi normativi della L.865/71 art. 27.

### **Evidenziato che:**

- Per insegnamento giurisprudenziale granitico il PIP non ha solo la finalità di assicurare l'assetto urbanistico voluto all'area ove si vanno a collocare i nuovi complessi produttivi, ovvero convergono, a seguito di delocalizzazione, quelli già attivi sul territorio; esso mira anche ad offrire alle imprese ed in questo caso anche agli artigiani - ad un prezzo calmierato e previa espropriazione ed urbanizzazione - le aree medesime in quanto occorrenti per l'insediamento o la prosecuzione delle loro attività. La cessione degli opifici e dei manufatti a prezzi inferiori a quelli del mercato come previsto all'art. 20 della Convenzione costituisce pertanto uno strumento di promozione mediante abbattimento dei costi, con effetto economicamente equivalente ad un incentivo finanziario per la realizzazione di stabilimenti produttivi. In tal modo l'ordinamento realizza *«un razionale e soddisfacente punto di equilibrio tra la tutela del diritto della proprietà privata e il sostegno alle produzioni economiche che creano posti di lavoro, redditi e ricchezza, non allo scopo di discriminare il proprietario terriero rispetto all'imprenditore, né di impoverire i bilanci degli enti locali, bensì all'unica finalità di conformare in senso sociale e redistributivo le ricchezze, consentendo il fruttuoso utilizzo di fondi altrimenti inutilizzati o utilizzati per scopi non produttivi o, comunque, per scopi non idonei ad assicurare l'incremento di ricchezza del territorio in generale»* (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 11 giugno 2015,

n. 2878; id., 5 marzo 2015, n. 1125; 13 febbraio 2020, n. 1158; sez. V, 15 gennaio 2020, n. 377; sez. II, 15 luglio 2019 n. 4961; nonché Cass. civ., sez. un., 26 marzo 2019, n. 8415). Il *«privato beneficiario da questo grave sacrificio individuale» si trova investito finanche «di una posizione giuridica fonte di responsabilità sociale, rispetto agli oneri e ai costi giuridici, economici e organizzativi sostenuti dall'Amministrazione pubblica per consentire la realizzazione del programma, ad un tempo urbanistico e di politica economica»* (Cons. Stato, n. 1864/2021);

- stante la funzione redistributiva della ricchezza del P.I.P., ne è innegabile la finalità anche socio-economica, che trasmoda necessariamente nell'accordo con il quale la Società si è impegnata a realizzare le opere nello specifico contesto di riferimento. Da qui la possibilità di “recuperare” lo sviamento dalla causa pubblicistica utilizzando la clausola convenzionale prevista all'art. 18 rubricata “DECADENZA”;
- l'inerzia o il ritardo nell'attivarsi da parte di un'impresa assegnataria va contro la *ratio* della pianificazione, da svilupparsi nella tempistica stabilita per le varie iniziative, al fine di realizzare concretamente le finalità pubbliche ad essa sottese;
- in considerazione della suddetta finalità economico-sociale sottesa all'adozione del PIP, necessitata e doverosa si palesa la decadenza come prescritta e disciplinata dall'art. 18 della Convenzione a fronte delle gravi irregolarità e della reiterata inerzia protratta nel tempo della parte della Società beneficiaria in parte a titolo di proprietà ed in parte in diritto di superficie dell'area teologicamente orientata ad uno scopo pubblico;
- l'inerzia reiterata della Lamer ha compromesso definitivamente la finalità pubblica e sociale per la quale l'insediamento doveva essere realizzato e ciò a maggior ragione ove si consideri che la stessa Lamer con dichiarazione confessoria ha affermato nelle

giustificazioni che non si tratta di mero ritardo o di inerzia, ma cosciente volontà di non procedere a concludere i lavori.

- Più precisamente nelle giustificazioni a pag. 27 penultimo e ultimo cpv e 28 primo e secondo cpv si dichiara che *“Sotto distinto ulteriore ma connesso profilo, si rappresenta che gli interventi individuati come proposta di prescrizione nel verbale di collaudo sono peraltro inseriti nel progetto definitivo dell'impianto di produzione di Biometano da realizzare sull'area in questione, presentato da Ambyenta Lazio S.r.l., società partecipata da Lamer, che ha recentemente ottenuto tutti i titoli autorizzativi occorrenti, alcuni dei quali impugnati da codesto Spett.le Comune nei giudizi menzionati nella contestazione di inadempimento citata in epigrafe. Negli elaborati di progetto sono, infatti, contenuti gli interventi di completamento della viabilità interna tra il lotto A e il lotto B, della viabilità di accesso al lotto E con relativi parchè, sono individuate ~anche con appositi elaborati grafici - le aree a standard, è previsto il completamento della rete di illuminazione stradale, della rete di adduzione idrica, il ripristino della strada interna di collegamento tra il lotto C e il lotto D; il ripristino del tappeto in asfalto; la predisposizione delle reti di distribuzione del gas metano e il relativo collegamento con la rete gestita da SNAM. Si rinvia, in particolare, agli elaborati contenuti nelle seguenti cartelle del progetto definitivo dell'intervento: cartella D - Relazioni; cartella E - Elaborati grafici, recanti anche specifici riferimenti agli standards urbanistici; cartella I - tavole tematiche; cartella L ~ Elaborati grafici; cartelle M - N con riferimento al gasdotto; cartella P, riferita alla domanda di autorizzazione unica.”*. In tal modo, dunque, la Lamer - esonerata ex art. 6 e postilla n. 1 della Convenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché dagli oneri concessori per la realizzazione di capannoni - ha dapprima acquisito le aree per realizzare opere per una finalità pubblica, per poi utilizzare quella stessa area per far realizzare ad un'altra Società un *“impianto di produzione di biometano”* ed anche le opere da essa mai ultimate, il tutto senza autorizzazione da parte dell'Ente Locale e

minando in radice la finalità pubblica del Programma all'uopo approvato e le convenzioni sottoscritte e le conseguenti concessioni al tempo rilasciate.

Alla luce di quanto sopra

### **DETERMINA**

la decadenza dalla concessione ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Convenzione rep. n. 150/1999 stante le conclamate gravi irregolarità nello svolgimento delle attività e nella condotta dei lavori rispetto a quanto convenzionalmente pattuito, così come riportato nella relazione istruttoria resa dal prof. Avvocato Enrico Michetti acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 28.09.2023 al n°86912, che costituisce parte sostanziale del presente documento e che si rimette in allegato, rinviando alla Giunta Comunale per la presa d'atto e al Consiglio Comunale per la ratifica e il mandato per l'espletamento dei successivi e conseguenti adempimenti.

Il Dirigente  
MARRANI GIGLIO / InfoCamere S.C.p.A.  
*(Atto firmato digitalmente)*