

Pubblicato il 27/08/2019

**N. 10629/2019 REG.PROV.COLL.**

**N. 09095/2004 REG.RIC.**

**N. 03256/2005 REG.RIC.**



**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio**

**(Sezione Seconda Quater)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 9095 del 2004, proposto da Soc. Coop Centro Italia a r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Goffredo Gobbi, Alarico Mariani Marini, con domicilio digitale come da PEC Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Goffredo Gobbi in Roma, via Maria Cristina, 8;

***contro***

Ministero per i Beni e le Attivita' Culturali; Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio, n.c.;  
Comune di Rieti, n.c.;

sul ricorso numero di registro generale 3256 del 2005, proposto da Soc. Coop Centro Italia, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Goffredo Gobbi, Alarico Mariani Marini, con

domicilio digitale come da PEC Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Goffredo Gobbi in Roma, via Maria Cristina, 8;

***contro***

Ministero per i Beni e le Attività Culturali; Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, n.c.;  
Comune di Rieti, n.c.;

***per l'annullamento***

quanto al ricorso n. 9095 del 2004:

- della nota del Soprintendente Regionale per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Lazio n. 19382/A in data 8.6.2004, con la quale è stato comunicato l'avvio di procedimento per l'imposizione di vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. n. 42/04 su un immobile di proprietà della ricorrente;

quanto al ricorso n. 3256 del 2005:

- del decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio in data 13 gennaio 2005, con il quale il complesso immobiliare sito in Rieti in viale Maraini, denominato "Ex Zuccherificio" è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. n. 42/2004;

- del decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio in data 13 gennaio 2005, con il quale sono state imposte prescrizioni di tutela indiretta su alcune aree circostanti il complesso immobiliare sito in Rieti in viale Maraini, denominato "Ex Zuccherificio".

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 febbraio 2019 il dott. Francesco Arzillo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. La società ricorrente agisce nella qualità di proprietaria di un complesso immobiliare sito in Rieti, costituito da alcuni terreni e dai soprastanti edifici destinati in passato a industria di zuccherificio, che intende destinare, sulla base di un progetto di Programma Integrato di Intervento in variante al PRG vigente (in corso di approvazione), alla realizzazione di insediamenti direzionali, commerciali e residenziali.

Con il ricorso n. 9095/2004/R.G. essa ha impugnato la nota del Soprintendente Regionale per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Lazio n. 19382/A in data 8.6.2004, con la quale è stato comunicato l'avvio di procedimento per l'imposizione di vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. n. 42/04 dell'immobile "Ex Zuccherificio", unitamente al procedimento di imposizione di vincolo indiretto sulle aree circostanti l'immobile in questione.

Con il ricorso n. 3256/2005 R.G. la società ha impugnato i due successivi decreti del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio in data 13 gennaio 2005, con i quali:

- l'Ex Zuccherificio è stato stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. n. 42/2004;
- sono state imposte prescrizioni di tutela indiretta su alcune aree circostanti il medesimo complesso immobiliare.

2. Le Amministrazioni intimare non si sono costituite in giudizio.

3. I ricorsi sono stati chiamati per la discussione all'udienza pubblica del 12 febbraio 2019 e quindi trattenuti in decisione.

4. Sussistono giusti motivi per la riunione dei ricorsi ai sensi dell'art. 70 c.p.a., attesa l'evidente connessione soggettiva e oggettiva dei medesimi.

5. Va rilevata l'improcedibilità del ricorso n. 9095/2004 R.G., alla luce di quanto dichiarato dalla parte ricorrente nella memoria depositata in vista dell'udienza di discussione.

6. Il ricorso n. 3256/2005 si basa su un unico motivo con il quale si sostiene (in sintesi):

- che il decreto impugnato è basato su risultanze catastali datate al periodo precedente la seconda guerra mondiale e non corrisponde allo stato di fatto attuale con riferimento ai fabbricati indicati e alla relativa consistenza;

- che la relazione storico-artistica allegata al decreto di vincolo consiste nella riproduzione pedissequa di parte di uno scritto di Nicola Ravaioli apparso sul numero 6 dei Quaderni di storia della città, edito a cura del Comune di Rieti nel maggio 1994 e riflettente la situazione dell'immobile a fine ottocento, del quale vi sono ormai poche tracce;

- che il comportamento dell'Amministrazione dei beni culturali contrasta con i principi costituzionali di imparzialità e buon andamento, in quanto si inserisce "a valle" degli atti favorevoli già intercorsi nella procedura di approvazione del programma integrato di intervento, alla quale ha partecipato – in sede di conferenza di servizi – anche la competente Soprintendenza senza manifestare alcuna opposizione;

- che le residue parti ancora esistenti dei manufatti dell'antico opificio saranno comunque salvaguardate anche nell'attuazione del Programma Integrato di Intervento;

- che le prescrizioni di tutela indiretta da un lato sono indeterminate e dall'altro vanificano completamente la funzione che l'Amministrazione comunale ha assegnato al programma Integrato di Intervento in variante al PRG, con carenza di motivazione e insufficiente ponderazione dell'interesse privato alla luce

dell'interesse pubblico come risultante dalla cornice ambientale, dalle caratteristiche del bene e dalla sua ubicazione.

6.1 Il ricorso è fondato.

E' assorbente a tal fine il rilievo dell'insufficiente motivazione e della carenza dell'istruttoria su cui si fondano gli atti impugnati.

Il decreto impositivo del vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a), del D. Lgs. n. 42/2004 reca in allegato una relazione la quale ricostruisce la storia dell'industria saccarifera anche negli sviluppi locali, ma risulta non sufficientemente analitica nella descrizione puntuale e aggiornata dello stato dei luoghi in relazione all'evoluzione delle singole parti del complesso e alla situazione di degrado evidenziata nella perizia asseverata prodotta dalla parte ricorrente.

A tal fine è importante ricordare che nella specie che, mentre il vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. d), può avere ad oggetto beni che, seppure non necessariamente dotati di per sé di uno specifico e spiccato valore artistico, siano nondimeno di interesse particolarmente importante quale testimonianza storica, quello imposto - come nella specie - in base alla lett. a), suppone la presenza di un intrinseco valore storico-artistico, che deve emergere dalla motivazione del provvedimento.

Non è infatti sufficiente, a questi fini, la configurazione di un vincolo "per riferimento" alla storia dell'industrializzazione e alle relative tipologie architettoniche dell'archeologia industriale, ove non dimostri un intrinseco e attuale pregio dell'opera, tale da attingere la soglia dell'*interesse particolarmente importante*.

La rilevata insufficienza istruttoria e motivazionale non può non riverberarsi anche sul provvedimento di vincolo indiretto, che nella specie risulta essere strettamente connesso al precedente e che risulta anch'esso motivato in maniera non adeguatamente analitica in relazione alla complessità dello stato dei luoghi.

7. Il ricorso va quindi accolto, con il conseguente annullamento dei provvedimenti impugnati.

8. La peculiarità della questione giustifica la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sui ricorsi, come in epigrafe proposti:

- a) ne dispone la riunione;
- b) dichiara improcedibile il ricorso n. 9095/2004 R.G.;
- c) accoglie il ricorso n. 3256/2005 R.G., e per l'effetto annulla gli atti impugnati.

Dispone la compensazione delle spese di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 febbraio 2019 con l'intervento dei magistrati:

Leonardo Pasanisi, Presidente

Francesco Arzillo, Consigliere, Estensore

Silvia Coppati, Primo Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Francesco Arzillo**

**IL PRESIDENTE**  
**Leonardo Pasanisi**

IL SEGRETARIO