



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3908 del 2021, proposto dalla ditta Bellini Invest s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Ciaglia, con domicilio digitale come da registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Dora, n. 2;

contro

il Comune di Latina, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Paolo Cavalcanti, con domicilio digitale come da registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, sede di Latina, sezione prima, n. 375 del 2020.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Latina;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatrice nell'udienza pubblica del giorno 17 febbraio 2022 il consigliere Emanuela Loria;

Uditi per le parti gli avvocati Giuseppe Ciaglia e Francesco Paolo Cavalcanti.

FATTO e DIRITTO

1. L'oggetto del presente contenzioso è costituito dal provvedimento del Comune di Latina del 23 maggio 2019 con il quale è stata respinta la richiesta di permesso di costruire presentata dalla ditta Bellini Invest s.r.l. il 30 maggio 2017 acquisita al prot. n. 75325 per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale con demolizione e ricostruzione di un immobile.

1.1. La ditta appellante è proprietaria di un'area nel territorio del Comune di Latina, distinta al catasto al foglio n. 172, particelle nn. 595, 572, 107 e 824, sulla quale insistono due immobili con destinazione commerciale, allo stato non utilizzati e per i quali sono intervenuti i provvedimenti di sanatoria edilizia (n. 225/C del 1 dicembre 1994 e n. 226/C del 1 dicembre 1994).

1.1. Sotto il profilo urbanistico, l'area sulla quale insistono i due fabbricati è classificata dal vigente P.R.G. comunale (approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13 gennaio 1972) come "Zona R – Ridimensionamento viario ed edilizio" ed è compresa, in particolare, nel perimetro del comprensorio "R2 – Piccarello".

Ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. comunale, le aree aventi tale classificazione urbanistica sono "quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi, nelle quali si dovrà procedere con piani esecutivi per operazioni di parziale ristrutturazione o per il

completamento dei comprensori solo in parte edificati; mediante tali interventi si dovrà procedere alla ristrutturazione di aree interne, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute nelle apposite tabelle. Tali piani esecutivi (piani particolareggiati e piani di lottizzazione) potranno prevedere precise volumetrie con norme particolari riguardanti anche i parametri relativi all'edificabilità. Nei piani particolareggiati e di lottizzazione si dovrà tenere conto delle volumetrie già realizzate”.

Il Comune di Latina ha approvato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 1978, il Piano particolareggiato esecutivo (d'ora in poi PPE) per il comprensorio “Piccarello” nel quale ricade l'area in questione, le cui previsioni hanno costituito oggetto di parziale modifica a seguito della variante approvata – in via definitiva – con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 23 marzo 1994.

Nell'ambito del PPE sopra citato, l'area di proprietà della Bellini Invest s.r.l. è stata destinata a “Verde pubblico”, per cui ai sensi dell'art. 16, comma 9, della legge n. 1150 del 1942 (secondo cui *“l'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste”*) e dell'art. 12, comma 1, del d.P.R. n. 327 del 2001 (ai sensi del quale, *“la dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta: ... b) in ogni caso, quando in base alla normativa vigente equivale a dichiarazione di pubblica utilità l'approvazione di uno strumento urbanistico, anche di settore o attuativo”*), è stata dichiarata la pubblica utilità delle relative opere.

Alla dichiarazione di pubblica utilità non è mai seguita l'emanazione del decreto di esproprio.

1.2. L'appellante, il 30 maggio 2017, ha presentato al Comune di Latina domanda di permesso di costruire, acquisita al prot. comunale n. 75325, al fine di beneficiare degli effetti previsti dalla l.r. Lazio n. 21 del 2009 e, in particolare, intendendo

eseguire sull'immobile un intervento di demolizione, ricostruzione, ampliamento e cambio d'uso ai sensi dell'art. 3-ter, comma 1 della richiamata legge regionale.

1.3. Con nota prot. n. 36506 del 13 marzo 2018, il Comune ha preannunciato il rigetto dell'istanza a motivo del rilevato contrasto sia con la disposizione di cui all'art. 2, comma 2, lett. f), della l.r. Lazio n. 21 del 2009 – *“in quanto il terreno di intervento [sarebbe] destinato a verde pubblico e viabilità necessari all'osservanza dei rapporti e degli standard urbanistici del PPE R/2 Piccarello”* – sia con le previsioni della deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 12 giugno 1991 (recante la *“Nuova normativa per la realizzazione degli interrati negli edifici”*), risultando l'*“altezza del piano interrato in contrasto con quella prevista dalla [suddetta] normativa, stabilita in m. 2,40”*. Con tale nota, infine, l'Ufficio Tecnico comunale ha chiesto all'appellante anche il pagamento della somma di € 455,50, a titolo di *“integrazione della tassa esame progetto”*.

1.4. L'appellante ha fornito riscontro alla nota citata il 22 marzo 2018, ponendo in rilievo che la previsione di *“Verde pubblico”* – apposta sull'area d'intervento in sede di pianificazione attuativa – doveva ritenersi ormai decaduta (e, come tale, non ostativa alla realizzazione dell'intervento), essendo ampiamente decorso il termine decennale di efficacia del Piano Particolareggiato.

1.5. In relazione all'asserito contrasto con la normativa vigente dell'altezza del piano interrato, è stato posto in evidenza nelle osservazioni che, in primo luogo, trattandosi di un intervento proposto ai sensi dell'art. 3-ter della l.r. Lazio n. 21 del 2009, lo stesso era ammesso – per espressa disposizione normativa – anche *“in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati”*; in secondo luogo, che il limite di altezza fissato dalla deliberazione consiliare n. 69 del 1991 si riferisce ai soli locali destinati a pertinenze dell'abitazione, mentre *“nel progetto in esame l'interrato è destinato a n. 7 box auto e n. 3 cantinole”* e che, comunque,

quest'ultimo presentava un'altezza netta *“pari a ml 2,40, come facilmente riscontrabile nella sezione di progetto ove è riportata l'altezza utile di ml 2,40 e l'altezza del vano tecnico di ml 0,20 per il passaggio delle canalizzazioni di scarico della rete fognante posta in aderenza all'intradosso del solaio”*.

1.6. L'Amministrazione comunale ha reiterato il preavviso di rigetto dell'istanza di permesso di costruire con la nota prot. n. 48590 del 17 aprile 2019 e, successivamente, con la nota prot. n. 63005 del 23 maggio 2019, l'Ufficio edilizia privata del Servizio politiche di gestione ed assetto del territorio ha concluso il procedimento edilizio comunicando alla ditta *“il diniego definitivo della richiesta di Permesso di Costruire n. 30/2017”*.

1.7. La motivazione a fondamento del diniego consiste nella circostanza per cui la destinazione a *“Verde pubblico”* impressa all'area d'intervento in sede di pianificazione attuativa *“rappresenta un vincolo di natura “conformativa” del piano e come tale non è soggetto a decadenza, così come stabilito dall'art. 17 della L. 1150/42”*, per cui l'intervento non sarebbe stato assentibile per il contrasto con l'art. 2, comma 2 lett. f) della l.r. Lazio n. 21 del 2009, che individua – quali ambiti territoriali nei quali è preclusa la realizzazione degli interventi di Piano casa – le *“aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro per i LL. PP. 2 aprile 1968 n. 1444”*.

2. La ditta Bellini Invest s.r.l. ha impugnato i richiamati atti e provvedimenti dinanzi al T.a.r. per il Lazio, sede di Latina (r.g.n. 558/2019), articolando tre censure:

I. Violazione dell'art. 2, comma 2, lett. f), l. reg. n. 21 del 2009. La domanda di permesso di costruire è stata formulata ai sensi dell'art. 3 *ter* l.r. n. 21 del 2009; il Comune ha ritenuto non applicabile tale disposizione in quanto l'art. 2, comma 2, lett. f) l.r. n. 21 del 2009 esclude l'applicabilità di tale articolo *“su edifici situati nelle aree con*

destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968.”

Infatti il Comune ha motivato in relazione alla destinazione dell'area a Verde pubblico, ma non avrebbe considerato che, ai sensi degli artt. 16, comma 5, e 17 della l. n. 1150 del 1942, i Piani particolareggiati perdono efficacia decorsi dieci anni: dopo il decorso di dieci anni non solo non si potrebbe più procedere a espropri, ma persino le edificazioni previste dal piano particolareggiato non potrebbero trovare attuazione (salvo gli allineamenti e le prescrizioni di zona).

Una volta decaduto il Piano particolareggiato si riespanderebbe la pianificazione generale e quella attuativa e, nell'ambito della disciplina del P.R.G. del comune di Latina, nell'area in questione non vi sarebbe alcun vincolo a verde né altri vincoli ostativi all'applicazione della l.r. Lazio n. 21 del 2009.

II. Violazione dell'art. 3-ter, l. reg. n. 21 del 2009.

Fermo restando il carattere assorbente del primo motivo, con il secondo motivo ci si duole per il fatto che, in ogni caso, la disciplina imposta dal P.R.G. (applicabile in virtù della decadenza del Piano Particolareggiato) non sarebbe in alcun modo ostativa all'applicazione della legge regionale n. 21 del 2009. Comunque la previsione a Verde Pubblico imposta dal Piano particolareggiato ormai scaduto e non più attuabile non sarebbe stata qualificabile come vincolo di natura conformativa bensì espropriativo giacché aveva totalmente compresso il diritto di proprietà con conseguente impossibilità da parte del proprietario di qualsivoglia edificazione e relativa impossibilità di trarre qualsivoglia utilità del fondo.

III. Violazione dell'art. 10-bis, l. 7 agosto 1990 n. 241.

Nel provvedimento impugnato il Comune afferma che, in riscontro all'avviso di diniego prot. n. 48590 del 17 aprile 2019, non sono state presentate osservazioni dall'istante.

Secondo la ricorrente pertanto, il Comune non avrebbe esaminato e non avrebbe controdedotto alle osservazioni esplicitate dalla stessa nella fase del contraddittorio procedimentale, a mezzo delle note inviate.

Invero, la società avrebbe controdedotto al preavviso di diniego del Comune di Latina, ma il Comune sarebbe rimasto a lungo silente e avrebbe dato riscontro - limitandosi a reiterare l'invio della nota contenente i motivi ostativi - soltanto a seguito di un'apposita diffida inoltrata dalla stessa società alla conclusione del procedimento. La ricorrente ha, quindi, inoltrato nuovamente una nota di risposta con le osservazioni già svolte, alle quali, tuttavia, l'Amministrazione, non ha opposto argomentazioni proprie.

2.1. Il giudice di primo grado, trattando in modo congiunto il primo e il secondo motivo, ha respinto il ricorso - con compensazione delle spese di giudizio - ritenendo che il vincolo a *standard* (a verde pubblico) apposto dalla pianificazione attuativa sull'area oggetto di intervento abbia natura conformativa e resti pertanto efficace a tempo indeterminato.

Riguardo al terzo motivo, il primo giudice, partendo dall'assunto per cui le norme in materia di partecipazione procedimentale non devono essere lette in senso formalistico, bensì avendo riguardo all'effettivo e oggettivo pregiudizio che la loro inosservanza abbia causato alle ragioni del soggetto privato nello specifico rapporto con la pubblica amministrazione, ha ritenuto che *"l'omessa confutazione della precedente memoria partecipativa non refluisca nella illegittimità del provvedimento oggi impugnato"* alla luce dell'art. 21-*octies*, l. n. 241 cit.

3. La società istante ha appellato la suindicata sentenza del T.a.r., riproducendo gli stessi motivi del ricorso di primo grado.

3.1. Il Comune intimato si è costituito in giudizio il 26 maggio 2021 e ha depositato apposita memoria il 13 gennaio 2022.

3.1. L'appellante ha depositato memoria di replica il 26 gennaio 2022.

4. Alla pubblica udienza del 17 febbraio 2022 la causa è stata trattenuta in decisione.

5. In via preliminare il Collegio rileva che, in ragione della struttura dell'atto appello, è riemerso l'intero *thema decidendum* del giudizio di primo grado.

Il perimetro del giudizio di appello è circoscritto dalle censure ritualmente sollevate in primo grado, sicché non possono trovare ingresso le censure nuove, proposte per la prima volta in questa sede in violazione del divieto dei *nova* sancito dall'art. 104 c.p.a. ovvero in memorie, attesa la natura illustrativa delle stesse (cfr. *ex plurimis* Cons. Stato, sez. IV, n. 2319 del 2020).

Pertanto, per ragioni di economia dei mezzi processuali e per comodità espositiva, saranno prese in esame direttamente ed esclusivamente le censure poste a sostegno del ricorso proposto in prime cure (*ex plurimis*, Cons. Stato, sez. IV, n. 1130 del 2016; sez. V, n. 5865 del 2015; sez. V, n. 5868 del 2015, Cons. Stato, sez. IV, n. 1137 del 2020).

5.1. Sostiene la ricorrente con il primo – assorbente – motivo che la destinazione di un'area a "*Verde pubblico*" può assumere carattere "conformativo" (e quindi risulterebbe a tempo indeterminato) soltanto laddove la stessa sia stata prevista in sede di pianificazione generale (e non in sede di pianificazione attuativa).

Ciò risulterebbe chiaro sia dal complesso normativo di carattere generale sia dalla giurisprudenza della Corte costituzionale (in particolare sentenza n. 55 del 29 maggio 1968) sia dalla Circolare esplicativa (recante all'oggetto: "*Circolare esplicativa: Piano*

Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3 e 6 della L. r. Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla l. r. Lazio n. 10/2011) emessa dalla Regione Lazio con la D.G.R. n. 20 del 2012, in base alla quale *“in caso di vincoli urbanistici c.d. “conformativi” (verde e servizi pubblici, parcheggi etc.) le previsioni di Piano Regolatore non sono soggette ai termini di decadenza previsti dall’art. 9 T.U. sugli espropri” e “continuano a rimanere efficaci anche dopo la scadenza del termine quinquennale (termine esclusivamente riferibile alla decadenza dei vincoli apposti con il P.R.G., avendo, invece, la D.P.U. conseguente all’approvazione dei piani attuativi durata decennale: n.d.a.)”*. Con la conseguenza che, solo in relazione a tali vincoli, *“trova applicazione, a tempo indeterminato, l’art. 2, co. 2, lett. F della L. R. 21/2009 e ss.mm.ii., cosicché tali previsioni urbanistiche sono da ritenersi ostative al rilascio dei titoli edilizi in applicazione del Piano Casa”*.

Conseguentemente l’avvenuta decadenza della previsione espropriativa apposta sull’area ove insistono gli immobili di proprietà dell’odierna appellante rende, dunque, “inoperativa” la preclusione prevista dall’art. 2, comma 2, lett. f) della l.r. Lazio n. 21 del 2009 all’esecuzione dell’intervento richiesto ai sensi dell’art. 3-ter, comma 1 della medesima L.R. e, conseguentemente, illegittimo il diniego impugnato.

5.2. Il motivo è fondato.

La pianificazione urbanistica si articola su due livelli: il livello generale che si esplica attraverso strumenti di pianificazione comunale generale (PRG o altra nomenclatura) e il livello attuativo, attraverso i piani attuativi (di iniziativa pubblica o privata). Attraverso lo strumento urbanistico generale la Pubblica Amministrazione dota l’intero territorio comunale di una specifica disciplina urbanistica e conforma la proprietà privata ad un certo utilizzo; mediante la pianificazione attuativa, invece, l’Amministrazione si dota della pianificazione di dettaglio nel rispetto delle prescrizioni del Piano generale e, alla luce della pianificazione di dettaglio, saranno rilasciati i

permessi di costruire ovvero sarà dato luogo ai procedimenti espropriativi, dietro indennizzo, per quanto riguarda le opere pubbliche.

Ciò si desume dall'art. 16, comma 9 della l. n. 1150 del 1942, ai cui sensi *“l'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste”*.

Nella stessa linea rispetto alla disposizione testè citata è anche l'art. 12, comma 1, lett. a), del d.P.R. n. 327 del 2001, il quale prevede che *“la dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta: a) quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ovvero quando è approvato il piano di zona”*.

Pertanto, risulta chiaro che negli attuali livelli di pianificazione urbanistica, sono i Piani attuativi quelli che, in attuazione del livello più generale di pianificazione, danno luogo alla dichiarazione di pubblica utilità delle opere, atto che prelude al realizzarsi dell'effetto espropriativo.

Secondo la Corte costituzionale (sent. n. 270 del 2020 e n. 155 del 1995), la dichiarazione di pubblica utilità è l'atto con il quale vengono individuati in concreto i motivi di interesse generale cui l'art. 42, terzo comma, Cost. subordina l'espropriazione della proprietà privata nei casi previsti dalla legge (sentenza n. 155 del 1995) ed è a mezzo di essa che la Pubblica Amministrazione avvia effettivamente la procedura espropriativa, accertando l'interesse pubblico dell'opera attraverso l'individuazione specifica di essa e la sua collocazione nel territorio.

La sentenza n. 270 del 2020 richiama anche l'art. 12 comma 1 lett. a) del d.P.R. n. 327 del 2001.

Pertanto, la dichiarazione di pubblica utilità non può avere valore conformativo bensì costituisce uno degli atti della sequenza espropriativa.

5.3. Pertanto, i vincoli di destinazione apposti previsti dai Piani attuativi ad iniziativa pubblica – qual è quello che riguarda il caso di specie – hanno natura espropriativa anche perché – a differenza di quanto avviene nei piani attuativi ad iniziativa privata – non vengono previste forme di indennizzo o di compensazione (ad esempio attraverso la cessione di diritti edificatori). In definitiva, non può ritenersi, per la incidenza specifica sul diritto di proprietà dell'appellante, che venga in rilievo un vincolo conformativo.

5.4. Alla luce delle coordinate interpretative sopra indicate, risulta illegittimo il provvedimento impugnato.

La ricorrente, infatti, nel caso in esame ha chiesto al Comune di Latina il rilascio del permesso di costruire per realizzare un intervento di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 3 *ter* della l.r. n. 21 dell'11 agosto 2009 che consentiva, ai sensi del "Piano casa", interventi di cambio di destinazione d'uso ed ampliamento in residenziale di immobili previa ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con ampliamento entro il limite del 30% della superficie utile esistente.

L'Amministrazione ha respinto l'istanza in asserita applicazione dell'art. 2, comma 2, della l.r. n. 21 del 2009 s.m.i. ed in particolare della lett. f), per cui l'intervento richiesto sarebbe escluso nelle *"aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro per i LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444..."*.

In particolare, nel provvedimento è stato precisato che poiché il PPE – pacificamente da inquadrarsi nella tipologia dei Piani attuativi – stabilisce la destinazione a "Verde pubblico" ovvero a *standard* per abitante, questo rappresenterebbe un

vincolo di natura “conformativa” del Piano e non sarebbe soggetto a decadenza ai sensi della l. n. 1150 del 1942, per cui la disciplina di pianificazione generale e quella di linea fondamentale attuativa permarrrebbe fino a quando non subentra una nuova disciplina; in particolare, nel provvedimento è stato precisato che, poiché il PPE stabilisce la destinazione a “Verde pubblico” ovvero a *standard* per abitante, questo rappresenterebbe un vincolo di natura “conformativa” del Piano e non sarebbe soggetto a decadenza ai sensi della l. n. 1150 del 1942, per cui, sotto tale profilo, risulta chiara la violazione e la falsa applicazione delle disposizioni rubricate.

5.5. Pur essendo ritenuto assorbente il primo motivo, per motivi di completezza e di connessione logica viene esaminato anche il secondo motivo, con il quale la ricorrente ha sostenuto che *“Se è vero che in linea generale il vincolo a verde può divenire di natura conformativa, è altrettanto vero che al fine di qualificare un vincolo come conformativo o espropriativo è necessario verificare in concreto se la previsione determina nel concreto uno svuotamento del diritto di proprietà che si configura allorquando dalle NTA sia preclusa al privato ogni iniziativa (...) Nel caso di specie, la previsione a verde pubblico che era stata imposta dal piano particolareggiato ampiamente scaduto, aveva totalmente svilito il diritto di proprietà, con conseguente impossibilità da parte del proprietario di qualsivoglia edificazione e relativa impossibilità di trarre qualsivoglia utilità del fondo.”*

5.6. Il motivo è fondato.

In primo luogo, contrariamente rispetto a quanto affermato dalla difesa dell’amministrazione, non è sufficiente ad attribuire carattere conformativo al vincolo la circostanza che nella Relazione illustrativa della Variante al PPE del quartiere R2 Piccarello si affermi l’obiettivo di *“fornire un maggior numero di servizi alla cittadinanza”*, anche mediante il reperimento di aree da adibire a verde pubblico, e che tale obiettivo sarebbe perseguito *“senza gravare con onerosi espropri sulle sovraccariche casse*

comunali”, giacché si tratta di un’affermazione programmatica che non può valere a disegnare lo statuto giuridico dell’area in questione.

In secondo luogo, l’art. 10 delle N.T.A. – nel disciplinare le trasformazioni ammesse nelle aree destinate a “Verde pubblico” – si limita a prevedere che *“per il delle varie attrezzature di quartiere di cui al D.M. del 02/04/1968 (verde pubblico ed edifici di interesse comune) valgono le norme adottate dalla circolare n° 425 del 20/01/1967 del Ministero LL.PP. Per le scuole vale il D.I. 21/03/1970. Nella relazione illustrativa sono indicate alcune specificazioni riguardanti l’edilizia scolastica ed il verde pubblico. Tali specificazioni costituiscono parte integrante delle presenti norme di attuazione. Va inoltre aggiunto che, per quanto riguarda il verde pubblico, la realizzazione della viabilità pedonale in esso prevista è indispensabile per l’insediamento delle varie attrezzature dell’urbanizzazione secondaria”*.

Conseguentemente non vi è alcuna previsione riguardante la possibilità per il privato proprietario delle aree destinate a verde pubblico di ottenere un indennizzo per il sacrificio imposto alla sua proprietà ovvero di dare attuazione alle previsioni edificatorie: pertanto, il sacrificio della proprietà privata risulta avere tutte le caratteristiche di un vincolo espropriativo, come tale soggetto a scadenza temporale.

Conseguentemente la sussunzione del vincolo nell’ambito dei vincoli conformativi effettuata con il provvedimento impugnato è erronea.

6. In considerazione della fondatezza dei primi due motivi e in ossequio ai principi di sinteticità e chiarezza *ex art. 3 c.p.a.*, il Collegio ritiene di poter assorbire la trattazione del terzo motivo - attinente a profili formali e procedurali.

7. Alla luce delle suesposte motivazioni, l’appello va accolto e, in riforma della sentenza di primo grado, il ricorso di primo grado va accolto con annullamento dei provvedimenti impugnati.

8. Le spese del giudizio seguono, come di regola, il criterio della soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello r.g.n. 3908/2021, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado e annulla i provvedimenti con lo stesso impugnati, ai sensi e per gli effetti di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Latina a rifondere all'appellante le spese del doppio grado di giudizio che sono liquidate in euro 6.000,00 (seimila/00), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 15%.

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

Così deciso, in Roma, nella camera di consiglio del giorno 17 febbraio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Lopilato, Presidente FF

Francesco Gambato Spisani, Consigliere

Alessandro Verrico, Consigliere

Giuseppe Rotondo, Consigliere

Emanuela Loria, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Emanuela Loria

IL PRESIDENTE
Vincenzo Lopilato

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI