

Pubblicato il 30/05/2023

N. 00351/2023 REG.PROV.COLL.

N. 00395/2020 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 staccata di Latina (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 395 del 2020, proposto da Villa Polusca s.r.l., in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentata e difesa dagli avv. Fabio Cirilli e Armando Argano, con domicilio eletto presso lo studio del secondo in via Ulpiano 2;

contro

Comune di S. Felice Circeo (LT), in persona del Sindaco *p.t.*, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

della nota prot. n. 9086 del 27 aprile 2020, notificata il successivo giorno 24, con cui è stato espresso parere contrario all'istanza di rilascio del permesso di costruire assunta al prot. n. 1649 del 22 gennaio 2020, per la realizzazione di un edificio multipiano plurifamiliare sul terreno distinto in catasto al foglio n. 16, particelle nn. 172 e 1168, collocato in zona C1 di nuova espansione edilizia residenziale urbana, nonché di tutti gli altri atti presupposti, connessi e conseguenti, inclusa la nota prot.

n. 3761 del 13 febbraio 2020, recante comunicazione di avvio del procedimento di diniego.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 19 aprile 2023 il dott. Valerio Torano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e in diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. – Villa Polusca s.r.l., con istanza assunta al prot. n. 1649 del 22 gennaio 2020, ha chiesto il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di un edificio multipiano plurifamiliare sul terreno distinto in catasto al foglio n. 16, particelle nn. 172 e 1168, collocato in zona C1 di nuova espansione edilizia residenziale urbana, per la quale l'art. 18 delle n.t.a. del vigente PRG, approvato con delibera della Giunta regionale n. 5736 del 26 novembre 1979 ed in vigore dal 14 marzo 1980, ai fini della concessione del titolo abilitativo edilizio prescrive la previa adozione di piani particolareggiati di iniziativa comunale.

Con nota prot. n. 3761 del 13 febbraio 2020, il Comune di S. Felice Circeo ha comunicato l'esistenza di motivi ostativi all'accoglimento della sopra descritta richiesta, cui non ha fatto seguito la presentazione di apporti partecipativi da parte della società interessata, sì che con nota prot. n. 9086 del 27 aprile 2020, notificata il successivo giorno 24, l'ente locale ha espresso definitivo diniego. In particolare, la posizione dell'Amministrazione è stata motivata con il fatto che: a) l'intervento di nuova costruzione richiesto si colloca in zona per la quale, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, è necessaria la previa adozione di un piano particolareggiato di

iniziativa civica; b) pur trovandosi le particelle coinvolte dal progetto, “*nelle vicinanze del centro urbanizzato di ‘La Cona’, il livello di edificazione dell’area interessata non risulta ‘saturo’*”.

Avuto riguardo a quanto sopra, con il ricorso all’esame, notificato il 3 luglio 2020 e depositato il successivo giorno 31, Villa Polusca s.r.l. è insorta avverso gli atti indicati in epigrafe, lamentando:

I) violazione degli artt. 97 Cost., 3, l. 7 agosto 1990 n. 241, 2, l. 19 novembre 1968 n. 1187, eccesso di potere per sviamento, difetto di istruttoria e di motivazione, essendo decorso il termine quinquennale previsto dalla legge per l’efficacia delle prescrizioni di PRG che comportano l’inedificabilità, senza che siano stati approvati i piani attuativi ivi previsti;

II) violazione degli artt. 97 Cost., 3, l. n. 241 del 1990, 1, comma 7, lett. c), l. reg. 18 luglio 2017 n. 7, oltre ad eccesso di potere per difetto assoluto di istruttoria, perché le affermazioni del Comune resistente in merito allo stato non saturo di edificazione del contesto in cui è inserito il lotto della società ricorrente, non sono suffragate da un’adeguata istruttoria ed anzi sono smentite dalla relazione tecnica di parte versata in atti, essendo l’area di interesse ampiamente servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con susseguente inapplicabilità dell’art. 18 delle n.t.a. del PRG, potendosi qualificare il fondo in discorso alla stregua di un lotto c.d. urbanisticamente intercluso.

Alla pubblica udienza del giorno 19 aprile 2023, la causa è stata trattenuta per la decisione.

2. – Il ricorso è fondato alla luce dell’orientamento assunto nel recente passato dalla sezione in cause simili riguardanti lotti di terreno in zona D1 del Comune di S. Felice Circeo, nei quali l’Amministrazione non ha contestato le relazioni tecniche prodotte dai diversi ricorrenti a sostegno della qualificazione del fondo da edificare come urbanisticamente intercluso (si vedano TAR Lazio, Latina, sez. I, 4 luglio 2022 n.

637; sez. I, 8 febbraio 2018 n. 59; sez. I, 9 dicembre 2013 n. 949; sez. I, 12 febbraio 2013 n. 155; sez. I, 20 settembre 2012 nn. 665 e 666; sez. I, 3 agosto 2011 n. 669). I principi affermati in tale giurisprudenza, infatti, possono essere estesi anche alla vicenda che ci occupa, che riguarda un fondo collocato in sottozona C1 del medesimo ente locale, sussistendo egualmente una situazione impeditiva ascritta dall'Amministrazione all'indispensabilità di una pianificazione di dettaglio che, a distanza di quaranta anni dall'entrata in vigore del PRG, non è mai stata adottata. Può, quindi, procedersi con priorità allo scrutinio del secondo motivo di ricorso, che è meritevole di accoglimento.

La questione sottoposta al collegio riguarda l'edificabilità di un'area del Comune di San Felice Circeo classificata dal vigente PRG come sottozona C1 di "*nuova espansione edilizia residenziale urbana*", in assenza del piano attuativo prescritto dall'art. 18 delle n.t.a. del PRG.

In termini generali, è consolidato il principio secondo il quale è illegittimo il diniego di concessione edilizia fondato sulla carenza del piano attuativo prescritto dal piano regolatore, qualora l'area interessata dal progetto risulti urbanizzata e l'Amministrazione abbia omesso di valutare in modo rigoroso l'incidenza sulla situazione generale del comprensorio del nuovo insediamento, oggetto della richiesta, quando, cioè, non si sia adeguatamente tenuto conto dello stato di urbanizzazione già esistente nella zona della futura insidenza dell'edificazione, né siano state congruamente evidenziate le concrete, ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dalla nuova costruzione (TAR Lazio, Latina, sez. I, 4 luglio 2022 n. 637; sez. I, 8 febbraio 2018 n. 59; sez. I, 9 dicembre 2013 n. 949; in termini v. anche Consiglio Stato, ad. plen., 6 ottobre 1992 n. 12; sez. IV 4 dicembre 2007 n. 6171).

Tanto premesso, osserva il Collegio che l'Amministrazione resistente ha respinto la richiesta di permesso di costruire presentata dalla parte ricorrente, ritenendo

indispensabile la previa adozione di un piano particolareggiato a cui subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio, ad oggi inesistente. Tuttavia, a fronte della dedotta mancanza di un piano attuativo, la ricorrente ha prodotto documentazione (*i.e.* la relazione sullo stato di urbanizzazione dell'area già allegata all'istanza di permesso di costruire del 22 gennaio 2020) in cui si rappresenta che il lotto di terreno in questione rientra in un contesto completamente servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, caratterizzato da una edificazione diffusa e legittimamente realizzata. Il Comune resistente non si è peraltro costituito, con ciò rinunciando a rappresentare l'eventuale esistenza di quei presupposti che possono rendere attuale la necessità di un piano attuativo, pur in presenza di aree completamente urbanizzate, quali, ad esempio, una edificazione sparsa e disomogenea, che richieda la restituzione dell'efficienza ad un abitato, modificando o definendo *ex novo* un disegno urbanistico di completamento (TAR Lazio, Latina, sez. I, 4 luglio 2022 n. 637; sez. I, 8 febbraio 2018 n. 59; sez. I, 9 dicembre 2013 n. 949).

In difetto di qualunque confutazione da parte dell'Amministrazione, deve concludersi che il Comune di S. Felice Circeo, omettendo un'adeguata istruttoria e motivazione, non abbia tenuto in debito conto l'effettiva situazione dei luoghi e del contesto in cui ricade il terreno in questione, posto che la zona appare intensamente edificata e urbanizzata, senza congruamente evidenziare le concrete ed ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dalla nuova costruzione (TAR Lazio, Latina, sez. I, 4 luglio 2022 n. 637; sez. I, 8 febbraio 2018 n. 59; sez. I, 9 dicembre 2013 n. 949). Stante la fondatezza del secondo ordine di censure, il primo motivo di gravame può ritenersi assorbito.

3. – Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale per il Lazio, sezione staccata di Latina, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Condanna il Comune di S. Felice Circeo al pagamento delle spese di lite, che sono liquidate in euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre ad accessori di legge e rifusione del contributo unificato versato.

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

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 19 aprile 2023 con l'intervento dei magistrati:

Riccardo Savoia, Presidente

Roberto Maria Bucchi, Consigliere

Valerio Torano, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Valerio Torano

IL PRESIDENTE
Riccardo Savoia

IL SEGRETARIO