



**REPUBBLICA ITALIANA**

**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 5322 del 2016, integrato da motivi aggiunti,  
proposto da

Elisabetta Rech, Giacomo Rech, Teresa Vietti, rappresentati e difesi dagli avvocati  
Andrea Accardo, Alessio Tuccini, con domicilio eletto presso lo studio Andrea  
Accardo in Roma, via G. Bazzoni, 3;

***contro***

Parco dei Castelli Romani, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,  
rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliata *ex lege* in  
Roma, via dei Portoghesi, 12;

***per l'annullamento***

- del diniego di nulla osta adottato dall'Ente Parco dei Castelli Romani con nota  
prot. AP-742-11/2/2016 relativamente ad alcuni interventi eseguiti sull'immobile  
sito nel Comune di Velletri, via dei Genzanesi n. 26,

nonché, quanto ai successivi motivi aggiunti,

- del diniego di nulla osta adottato dall'Ente Parco dei Castelli Romani con nota  
prot. AP-6437-18/11/2016;

- degli atti presupposti, connessi e consequenziali.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Parco dei Castelli Romani;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 maggio 2018 la dott.ssa Floriana Rizzetto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

I ricorrenti premettono di essere comproprietari di un villino, costruito dal padre su terreno sito in Velletri, Via dei Genzanesi n. 26, composto di due piani fuori terra, oltre a piano interrato; di aver chiesto in data 15.2.1995/11.3.1995 la sanatoria ai sensi della legge n. 724/94 in relazione ad alcuni interventi eseguiti tra il 1965 ed il 1992 (consistenti nella chiusura del porticato, con aumento della superficie utile abitabile, e pari ampliamento al piano superiore, di mq. 19,46) sull'immobile principale. Quest'ultimo era stato realizzato nel 1966 in virtù di licenza edilizia concessa dal Comune in data 9.10.64 (per il quale era stato rilasciato certificato di abitabilità in data 14.2.1966, per la consistenza di P.T. cantina e garage, P.T. cucina e bagno, P.1 quattro camere e bagno) in area qualificata zona E agricola dal PRG. Essi precisano che il *de cuius* aveva inserito in via cautelativa in tale istanza di sanatoria – come precisato nella stessa e nella documentazione allegata - anche il piano seminterrato, visti i problemi catastali dell'epoca. In data 22.10.2001 lo stesso chiedeva anche parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 32 legge n. 47/85, stante il vincolo paesaggistico imposto con DM 14.2.59; parere espresso in senso favorevole dal Comune in data 15.11.2002.

A completamento della pratica di sanatoria, in data 25.6.14 gli interessati chiedevano, ai sensi dell'art. 28 L.R. Lazio n. 29/1997 e s.m.i. nonché dell'art. 13 L. n. 384/1991,

il nulla osta del Parco Regionale dei Castelli Romani nel frattempo istituito, che però si esprimeva in senso sfavorevole.

Con il ricorso in esame i ricorrenti impugnano il diniego di nulla osta dell'Ente Parco comunicato con nota prot. n. AP742 del 11.02.2016, lamentando la violazione degli artt. 3 e 10 bis della legge n. 241/90, eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione, travisamento dei fatti, disparità di trattamento, contrasto con la normativa in materia.

Si è costituita in giudizio l'Amministrazione intimata con articolata memoria difensiva.

Con ordinanza cautelare n. 5363/2016 l'istanza di sospensiva è stata accolta ai fini del riesame.

All'esito del riesame l'Ente Parco dei Castelli Romani ha di nuovo negato il rilascio del Nulla Osta con atto di diniego prot. n. AP.76437 del 18.11.2016, impugnato con motivi aggiunti ai quali la resistente ha replicato ribadendo le proprie argomentazioni difensive

Con Ordinanza n. 277/2017 è stata disposta una verifica sul diniego di nulla osta in contestazione.

A seguito del deposito della relazione in data 6.4.2018, la resistente ha presentato alcune osservazioni alle quali la ricorrente ha controdedotto con memoria di replica.

In vista della trattazione del merito le parti hanno prodotto scritti difensivi.

Va in via preliminare chiarito che il ricorso introduttivo del giudizio non può essere dichiarato improcedibile, per sopravvenuta carenza di interesse, in quanto il provvedimento adottato dalla PA, in esecuzione dell'ordine di riesame, ha meramente integrato l'atto di diniego già adottato, arricchendolo solo con l'esplicitazione delle controdeduzioni alle osservazioni prodotte dai ricorrenti, senza tuttavia arricchire la motivazione nelle direzioni indicate nell'ordinanza di riesame, che invece richiedeva di rivedere la valutazione alla luce dell'effettiva situazione di

fatto; sicchè il nuovo atto di diniego si presenta come confermativo, nella sostanza, in *parte qua*, del precedente, come emerge con chiarezza confrontando il contenuto dell'atto di diniego impugnato con il ricorso introduttivo e di quello adottato in sede di riesame.

In prima battuta l'Ente Parco, sollecitato ad esprimere il parere di conformità ai sensi dell'art. 28 L.R. n. 29/1997 sull'istanza di sanatoria presentata ai sensi della legge n. 724/94, aveva negato il nulla osta con un provvedimento che, nelle premesse, si limitava a localizzare l'opera ed a richiamare i limiti e le prescrizioni per l'attività costruttiva nell'area, rammentandone la finalità:

*l'intervento ricade in zona E- agricola del PRG del Comune di Velletri, nel quale si applicano le misure di salvaguardia di cui agli articoli 8 della L. 29/97 e LR 2/84, per cui ogni intervento deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali dell'agricoltura, alla difesa dell'attività imprenditoriali relative (come "strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali"), è comunque vietata ogni attività che comporti una trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua "vocazione agricola" (punti 1 e 3);*

*l'intervento ricade in zona "Aree di Interesse Comunitario, Nazionale, Regionale" del Piano di Assetto del Parco Regionale Castelli Romani; per tali aree (SIC ZPS, aree di protezione naturalistica istituite secondo le direttive comunitarie) l'art. 25 del Piano del Parco prevede regolamentazioni d'uso e interventi specifici finalizzati al recupero e valorizzazione delle risorse naturalistiche e paesistiche presenti (punti 2 e 4);*

*nei Parchi sono vietate attività e opere attività ed opere che possano compromettere la salvaguardia del paesaggio e degli ambienti naturali tutelati (punto 7).*

Per quanto riguarda le "premesse in fatto", il provvedimento impugnato si limitava ad un generico richiamo (ai punti 5 e 6) all'attività svolta in data non meglio precisata dall'Ufficio Tecnico, senza menzionare l'atto (presupposto) in cui sono rappresentate le "risultanze dell'istruttoria", e senza nemmeno riportare gli elementi fondamentali in esso contenuti, limitandosi a formulare un giudizio di

incompatibilità con “le esigenze di tutela della zona di notevole fragilità ambientale” dell’opera per ragioni riconducibili all’astratta previsione normativa (“per tipologia costruttiva, struttura ed ingombro dimensionale”), che non viene, tuttavia, concretizzata nel caso di specie, mediante la specificazione nella loro dell’effettiva consistenza materiale, formulando in modo assiomatico e generico un giudizio negativo poggiato sul contrasto “per quantità e qualità con il livello di attenzione previsto per la tutela dell’area” (in quanto si tratta di zona di interesse comunitario) dell’immobile, per “l’ingombro volumetrico realizzato” (che non viene nemmeno precisato nella sua entità), “con finalità diverse dalla conduzione del fondo” (cioè per ragioni attinenti alla destinazione dell’opera a finalità diversa dell’attività agricola).

Tale provvedimento è stato ritenuto già in sede cautelare carente nelle “premesse in fatto”, in quanto non prendeva in considerazione le specifiche caratteristiche dell’intervento abusivamente realizzato nel caso di specie, e pertanto, con l’ordinanza propulsiva sopraindicata (ord. n. 5363/2016) se ne ordinava il “*motivato riesame (...) in considerazione della carente motivazione del provvedimento in relazione alla situazione di fatto e alle osservazioni presentate dal ricorrente nel corso del procedimento*”.

Tale *remand* è stato solo parzialmente eseguito dall’Amministrazione resistente, che, in sede di riedizione dell’attività ha sanato esclusivamente e in modo non soddisfacente il vizio relativo alla violazione delle garanzie di partecipazione procedimentale, senza tuttavia procedere a quella integrazione e rivalutazione a fondo degli elementi di fatto che era stata indicata dalla pronuncia cautelare.

Tale ordinanza, in realtà, imponeva, in sede di riesame, all’Ente Parco di approfondire l’istruttoria e rivedere la motivazione dell’atto di diniego, anche alla luce delle osservazioni dei ricorrenti che erano state ritenute non sufficienti a superare i motivi ostativi adottati a fondamento del primo atto di diniego. Invece l’Amministrazione ha deciso di riavviare l’intero procedimento a partire dalla

comunicazione, ai sensi dell'art. 10 bis legge n. 241/90, dei motivi ostativi al rilascio del nulla osta, preannunciati con nota del 18.10.2016, nella quale si rappresentava che:

*“1) non rileva la modesta incisività delle opere realizzate nel seminterrato, in quanto ciò esclude solo la percettibilità visiva dell'intervento, ma non il suo impatto ambientale: l'interesse tutelato non riguarda solo l'aspetto esteriore del paesaggio, ma l'intero complesso ambientale, che è pregiudicato anche da opere nel sottosuolo, in quanto modifica l'assetto e l'utilizzazione del territorio “specie quando si tratta di opere di non trascurabile entità come quello in oggetto”;*

*2) le opere realizzate hanno comportato una modifica dell'orografia e permeabilità dei luoghi in quanto aumentano la superficie utile di circa il 60% di quanto autorizzato, comportando un ampliamento da 85,40 mq assentiti a 135,40 (incremento di complessivi 35,85 mq.), la realizzazione del garage al PI ha comportato movimento del terreno con sbancamento e livellamento di mq. 500 (su lotto di 1220);*

*3) gli interventi ricadenti in aree naturali protette sono considerati variazioni essenziali in totale difformità ai sensi dell'art. 32 co. 3 DPR 380/01.*

*4) le opere in contestazione non sono compatibili con le prescrizioni delle misure di salvaguardia della legge regionale n. 2/84, istitutiva del Parco, che per le zone agricole di PRG prevede indici di edificabilità molto inferiori e prescrive lotto minimo di quattro volte superiore a quello asservito all'immobile in questione.*

*5) le opere non sono compatibili con il Piano del Parco, ricadente in zona di riserva generale in cui, ai sensi dell'art. 25 cp. 1 lett. F) punto 2 della LR 29/97 non è consentito realizzare nuove opere, ampliare quelle preesistenti, eseguire opere di trasformazione del territorio; inoltre insistono su SIC ai sensi dell DM 1.4.2000 nei quali gli interventi sono assoggettati a preventiva valutazione di incidenza ambientale ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 - secondo i principi di tutela preventiva e di prevenzione – per cui non può essere rilasciata a posteriori;*

*6) nei Parchi sono vietate attività ed opere che possano compromettere la salvaguardia del paesaggio e degli ambienti naturali tutelati”.*

In data 27.10.2016 i ricorrenti hanno formulato osservazioni con un'articolata memoria, nella quale puntualizzano le dimensioni dell'incremento di superficie (19,46 mq.) relativamente al porticato – unico elemento interessato dall'intervento abusivo successivo - ed al piano seminterrato (33,18 mq.) – che comportano un incremento di superficie e di volume diversi rispetto a quelli rappresentati dall'Ente Parco – nonché le dimensioni effettive del lotto interessato (che risulta il doppio di quello indicato dall'Ente: 2.400 mq. anziché 1.200) – ed, infine, contestano la misura dello sbancamento (sostenendo che segue il naturale avvallamento del terreno) di massimo 100 mq. su lotto di 2.400; ma soprattutto nelle osservazioni viene ripetutamente ribadito che solo l'abuso relativo alla chiusura della veranda è stato realizzato dopo il 1966, mentre tutti gli altri interventi risalgono al 1966. Inoltre, sotto il profilo giuridico, contestano la non pertinenza della qualificazione giuridica “urbanistica” degli interventi come “*variazione essenziale in totale difformità del titolo*”, eccependo che essa spetta comunque al Comune, in quanto autorità sub-delegata; inoltre, quanto all'impossibilità di effettuare in via postuma la valutazione di incidenza ambientale di cui all'art. 5 DPR 357/97, replicano che, semmai, si tratta di valutazione spettante al competente Ministero dell'Ambiente. In conclusione i predetti osservano che, date le caratteristiche dimensionali degli abusi – di cui l'Ente Parco seguita a disconoscere l'epoca di realizzazione - non è dato comprendere la ragione del diniego di nulla osta alla sanatoria del modesto ampliamento di soli 19,46 mq. di un immobile già esistente dal 1964 e, relativamente ai restanti abusi (comunque risalenti al 1966) la ragione per cui l'Ente predetto possa attribuire agli stessi un impatto alterativo della permeabilità del terreno e dell'ambiente, e, quindi ritenerli in contrasto con il contesto agricolo della zona, nonché incompatibili con la normativa di zona; tanto più che gli artt. 14 e 24 richiamati dall'art. 25 delle NTA del Piano non pongono alcun vincolo di inedificabilità assoluta e consentono comunque interventi di manutenzione, di adeguamento igienico-sanitario e

strutturale, antisismico, con ampliamenti fino al 20% della cubatura; ancorchè con indice di edificabilità ridotto (a 0,03 mc per mq, su lotto minimo di 10.000 mq).

Tali osservazioni sono state ritenute insufficienti dall'Ente che in data 18.11.16 ha confermato il diniego con definitivo provvedimento di rigetto - impugnato con i motivi aggiunti in esame - eccependo, da un lato, che alcuni dati erano già stati rappresentati o comunque evincibili dalla documentazione prodotta, mentre, relativamente ad altri, ne contesta la correttezza, in particolare relativamente all'incidenza sull'impermeabilizzazione (con maggiore superficie del 58%).

Appare evidente che, nemmeno con quest'ultimo provvedimento l'Ente ha sanato le carenze motivazionali sopraindicate, limitandosi a replicare solo ad alcuni dei rilievi formulati nelle osservazioni soprariportate e, peraltro, in maniera insufficiente. Ad esempio, nell'atto di diniego riformulato non risulta chiarito come mai l'Ente abbia computato a tal fine anche l'incremento del piano superiore, anziché quello del solo P.T. che è l'unico ad avere impatto sul terreno; quanto alla realizzazione del garage conferma l'incidenza sull'orografia, con elevazione della costruzione a mt. 1,25 dal piano di campagna.

Per il resto l'atto di diniego rieditato risulta confermativo delle ragioni ostative (meramente giuridiche) già opposte in prima battuta e quindi si fonda ancora sui motivi già ritenuti insufficienti in sede cautelare: il contrasto con le prescrizioni sul lotto minimo, sull'indice di edificabilità, sulla necessità di preventiva valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997, non suscettibile di essere effettuata *a posteriori*; sulla non riconducibilità delle opere sopraindicate agli interventi ammessi nelle zone di riserva generale dall'art. 26 cp. 1 lett. F) punto 2 della LR 29/97, che vieta nuove costruzioni, ampliamenti, opere di trasformazione del territorio, come ribadito dalle NTA del Piano di Parco agli artt. 24, 25 e 28. Negli interventi in questione vengono ripetutamente inclusi tutti quelli sopramenzionati, senza, tuttavia, considerare l'epoca di realizzazione, risalente al 1966, cioè alla data di



realizzazione dell'immobile giusta licenza edilizia e certificato di abitabilità; circostanza su cui gli interessati erano ripetutamente ritornati. Inoltre, anche relativamente a questi ultimi, il provvedimento di diniego risponde solo parzialmente ai rilievi dei ricorrenti. Quanto alla incompatibilità di tali opere con la vocazione agricola del territorio, infine, nessuna giustificazione viene addotta dall'Ente Parco, nemmeno in replica all'ulteriore argomento dei ricorrenti, relativo alla presenza in loco di costruzioni limitrofe, per le quali, invece, l'Ente ha rilasciato parere favorevole alla sanatoria.

In sostanza, il nuovo provvedimento non risulta aver ottemperato all'ordinanza cautelare nella parte in cui imponeva di riesaminare la situazione di fatto presa in considerazione in prima battuta, dato che si limita ad un generico giudizio di incompatibilità espresso in base alla considerazione dell'impatto globale dell'immobile, senza operare un approfondito distinguo dell'incidenza dell'incremento "marginale" degli interventi abusivi oggetto di sanatoria (tamponatura della veranda di circa 20 mq) rispetto agli interventi già legittimamente effettuati, senza considerare la consistenza dell'edificio già esistente, che risultava completato con garage e cantina realizzati nel 1966.

In sostanza l'Ente Parco ha ritenuto di pronunciarsi su tutte le opere per le quali era stata presentata domanda di condono del 1995 (così indicate: a) la realizzazione di un piano completamente interrato (adibito a cantina e garage), per una superficie utile di complessivi 35,85 mq.; b) l'incremento di superficie, per complessivi 2,64 mq. per il piano terra e il piano primo; c) l'ampliamento del porticato al piano terra, per una superficie utile pari a 19,46 mq.; d) la tamponatura del porticato al piano terra, trasformato in superficie utile abitabile per complessivi 19,46 mq.; ma ciò ha fatto senza distinguere tra quelle realizzate nel 1966 (quelle subb a, b, c) - che non potevano essere considerate abusive in quanto non violative della disciplina edilizia dell'epoca (e rispetto alle quali, semmai, l'Ente Parco avrebbe potuto esprimere un

giudizio di compatibilità, che in ogni caso avrebbe dovuto essere sorretto da una motivazione molto più articolata e convincente, tenuto conto anche dell'effettiva esigenza di protezione del luogo, alla luce dell'evoluzione dello stato dei luoghi per effetto di attività costruttiva successivamente realizzata dai vicini con interventi asseritamente abusivi e tuttavia sanati) - e quella realizzata successivamente (intervento sub d), consistente nella chiusura della veranda preesistente, che invece costituiva oggetto del nulla osta "ambientale".

A quest'ultimo riguardo, va precisato che il Collegio non intende scostarsi dal consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui il carattere già degradato dei luoghi ed il lungo tempo trascorso dalla commissione dell'abuso non ostano al diniego di sanatoria, ma intende più semplicemente rilevare che, nello specifico caso in esame, la valutazione della compatibilità dell'opera in questione appare formulata "in astratto", anziché tener conto di "tutte le specifiche circostanze del caso concreto", che devono essere prese in considerazione dall'autorità chiamata ad esprimere il giudizio di compatibilità con i valori ambientali tutelati, non risultando sufficiente, a tal fine, la generica affermazione della prevalenza dell'interesse all'ormai perduta vocazione agricola del territorio, dato che la natura residenziale dell'area risulta confermata anche dalle immagini rinvenibili su [google map](#)).

Rispetto all'intervento sub d), l'Ente Parco era chiamato ad esprimere un giudizio di conformità, che però è stato reso senza "motivare in fatto", risultando formulato in modo generico ed astratto, sulla base della sola e semplice equiparazione dell'intervento di chiusura delle pareti della veranda a "nuova costruzione" in base ai criteri di qualificazione della disciplina edilizia, quando invece l'Ente avrebbe dovuto valutare l'opera sotto il profilo dell'impatto sul (diverso) bene protetto (cioè quello propriamente) ambientale. In tale prospettiva la realizzazione della tamponatura della veranda avrebbe dovuto essere valutata in termini di "utilità marginale" della salvaguardia del "valore protetto" dal mantenere l'apertura di una

veranda che comunque era già stata costruita – per cui non pare che l'intervento possa aver determinato un incremento del tasso di copertura del suolo, né presentare altre criticità sotto il profilo dell'impermeabilità dei suoli o della loro contaminazione - con conseguente obbligo per l'Ente di motivare adeguatamente le ragioni del diniego di nulla osta sulla base di considerazioni specifiche del caso concreto, tenendo conto delle sue caratteristiche, dimensioni, localizzazione su piccolo appezzamento di suolo (si ricorda, per appena 20 mq su un lotto di 2500), inserimento nel complesso circostante ed ulteriore intensificazione del carico antropico, etc..

Questo è quanto l'ordinanza di riesame imponeva di fare e che non è stato fatto.

Infatti non residuano dubbi in merito alla datazione delle opere in questione. Dalla descrizione dell'immobile riportato nel Certificato di Abitabilità depositato dai ricorrenti (rilasciato dal Comune di Velletri in data 14.02.1966), risulta confermato l'assunto dei ricorrenti in merito alla già intervenuta realizzazione, in epoca risalente alla costruzione dell'edificio principale, delle opere di cui alle lettere a), b) e c), sicché risulta verosimile che il dante causa le abbia inserite solo in via cautelativa nella domanda di condono per risolvere, in tal modo, problemi di accatastamento.

Allo stato, pertanto, risulta realizzato successivamente solo l'intervento di cui alla lettera d), che gli stessi ricorrenti ammettono di aver completato entro il 1992, come riportato dalla Relazione Tecnica allegata alla domanda di condono, che avrebbe dovuto costituire l'unico oggetto per il quale era richiesto il nulla osta alla sanatoria da parte dell'Ente Regionale del Parco dei Castelli Romani, istituito solo nel 1984 (tanto che, proprio per tali motivi la ricorrente aveva presentato all'Ente in parola in data 25.06.2014 un'istanza di concessione di nulla osta con esclusivo riferimento all'intervento di cui alla lettera d) per beneficiare della sanatoria di cui alla legge n. 724/1994).

Il Collegio ritiene di condividere, al riguardo, le considerazioni e le conclusioni del verificatore, sia in merito alla datazione delle opere sopraindicate (anche alla luce della documentazione fotografica prodotta, le cui risultanze non risultano inficiate dall'opposta convinzione, labialmente dedotta dalla resistente, della loro realizzazione in epoca successiva) sia in merito alla loro legittimità relativamente alla disciplina urbanistica dell'ente locale per le costruzioni nell'area interessata, riconosciuta dal verificatore ove ha puntualmente precisato che *“tali opere sono legittime e non vi è alcuna necessità di invocare il condono, in quanto il Comune di Velletri, alla data del 1966, non era ancora dotato di alcun Piano Regolatore Comunale o Regolamento che riguardasse l'area in oggetto”* (cfr. pag. 7 della relazione), *pertanto in quell'area si poteva edificare liberamente, ai sensi dell'art. 31, l. n. 1150/1942 prima della modifica apportata dalla legge Ponte n. 765/1967” e quindi non potevano essere considerate ostantive dall'Ente Parco secondo le indicazioni fornite dalla Regione Lazio con circolare prot. n. 65993/25/02 del 19.04.2006*. Pertanto, *l'Ente Parco avrebbe dovuto procedere ad esprimere il parere sulla compatibilità delle opere da sanare con i valori di tutela posti nel vincolo sopravvenuto alla realizzazione dell'opera come previsto dall'art. 32 legge n. 47/85, senza limitarsi alla mera e generica affermazione della contrarietà dell'intervento edilizio realizzato rispetto alle nuove previsioni introdotte dal piano del parco degli interventi di cui alle lettere a), b) e c); interventicomunque ritenuti dal verificatore “poco significativi sotto il profilo paesaggistico né contrari alla normativa che non impone alcun vincolo di inedificabilità assoluta”; potendo tale giudizio di conformità essere espresso solo relativamente all'abuso sub d) – cioè alla chiusura della veranda; risultando complessivamente dirimenti i rilievi del verificatore, che ha ritenuto tali “sono privi di impatto esteriore in quanto sono a completamento di un porticato esistente, realizzato con gli stessi materiali dell'edificio principale e non si ritiene possano pregiudicare la zona di protezione in cui ricade l'edificio in quanto assolutamente integrati ed omogenei con il fabbricato assentito”* (cfr. pag. 5 della relazione); *il riferimento alla natura agricola della zona appare inopportuno allo stato attuale*”.

In conclusione l'operato dell'Amministrazione risulta ancor oggi inficiato dai vizi di legittimità dedotti, sotto il profilo delle carenze motivazionali già riscontrate in sede cautelare e non sanate nemmeno in sede di riesame, sicchè il ricorso va accolto con conseguente annullamento, per quanto di ragione, degli atti impugnati; fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'Amministrazione, che, in esecuzione della presente decisione, dovrà ripronunciarsi sull'istanza in esame alla luce delle considerazioni sopra esposte.

Sussistono giusti motivi, vista la complessità della controversia, per disporre l'integrale compensazione tra le parti delle spese di giudizio.

Il compenso per il verificatore arch. Angela d'Orso (nella misura, ritenuta congrua dal Collegio, complessivamente richiesta di euro 1.843,18), deve di conseguenza essere posto pro quota al 50% a carico di entrambe le parti, detratti gli acconti eventualmente già corrisposti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe indicati, li accoglie e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio.

Pone a carico di entrambe le parti, pro quota al 50%, il pagamento del compenso (nella misura, ritenuta congrua dal Collegio, complessivamente richiesta di euro 1.843,18) in favore del verificatore, arch. Angela d'Orso, funzionario in servizio presso l'Area Genio Civile Lazio Sud – Servizio Genio Civile di Latina, all'uopo delegato dal Direttore della Direzione Generale Infrastrutture e Politiche Abitative della Regione Lazio.

Manda alla segreteria di comunicare la presente sentenza alle parti ed alla Direzione Generale Infrastrutture e Politiche Abitative della Regione Lazio (Via Capitan Bavastro, 108 - ROMA).

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.  
Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 22 maggio 2018 con  
l'intervento dei magistrati:

Leonardo Pasanisi, Presidente

Floriana Rizzetto, Consigliere, Estensore

Cecilia Altavista, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Floriana Rizzetto**

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

IL SEGRETARIO