

**I provvedimenti di rettifica non sono soggetti al principio del contrarius actus relativo
all'esercizio dell'autotutela amministrativa
(T.A.R. Lazio, sez. II quater, sent. 3 febbraio 2020, n. 1362)**

Secondo i giudici amministrativi capitolini, un provvedimento di rettifica non è soggetto al principio del contrarius actus. I provvedimenti di annullamento o di ritiro in via di autotutela sono espressione di una volontà discrezionale della P.A.; di qui la necessità di seguire la stessa procedura e con le stesse modalità dell'atto annullato o ritirato; mentre, mancando questa discrezionalità nell'atto di rettifica di errori materiali e subentrando la doverosità della loro correzione, sarebbe contrario alla logica il dover porre in essere il medesimo procedimento e con le stesse modalità adottate nell'adozione dell'atto rettificato.

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 1535 del 2018, proposto da Cosbeton S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Alberto Costantini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Donatello, 75;

contro

Comune di Nettuno, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Marco Morelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Vitelleschi, 26;

per l'annullamento

- della determinazione dirigenziale del Comune di Nettuno n. 941 del 15 novembre 2017, mai comunicata, depositata nel giudizio amministrativo n. 3075/2017 il 17 novembre 2017;
- di ogni altro atto connesso, presupposto e conseguente, nonché per la condanna al risarcimento dei conseguenti danni patrimoniali,
e per il risarcimento dei danni.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 30 aprile 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 ricorrente Cosbeton s.r.l. agisce quale proprietaria - a seguito di successivi atti di acquisto risalenti agli anni 1991, 2002, 2003 e 2006 - di tutti i terreni compresi nel comparto B del Piano di Lottizzazione Planovolumetrico Convenzionato denominato "Eschieto", di iniziativa privata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 268 del 21 marzo 1990 del Comune di Nettuno, per una superficie complessiva di mq 11.254,00.

Essa espone quanto segue (in sintesi):

a) le particelle contraddistinte dai numeri 2983 (per una quota-parte), 2986, 2988 2990 e 2991 (per una quota parte), acquistate con gli atti del 1991, del 2002 e del 2003, sono andate a formare - previo accorpamento nelle particelle 3071 e 3106 - i lotti 20, 21 e 21A nei quali il suddetto comparto B è stato ulteriormente suddiviso, e sono ad oggi completamente urbanizzate ed edificate in forza di permessi di costruire del 2004 e del 2006;

b) a comporre il lotto 19 restano quindi le precedentemente denominate particelle 2983 e 2991, anch'esse dapprima accorpate nella particella 3071, dalla quale, dopo il completamento dell'edificazione dei lotti 20, 21 e 21A, è stata scorporata la particella 3247 di mq 1312; a seguito dell'ultimo acquisto del 2006, la Cosbeton è diventata proprietaria anche delle particelle 3022 e 3069, di complessivi mq 1.505,00; il lotto 19 è infine formato da residui della già citata particella 3071, da porzioni delle particelle 2729, 2920 e da tutta la particella 2938. Il tutto per una superficie complessiva non inferiore a mq 3.532,83;

c) essendo il lotto 19 - destinato a servizi pubblici - rimasto ineditato, la Cosbeton con istanza del 1 dicembre 2009, formulata ai sensi della legge regionale n. 22/1997, ha proposto al Comune di attribuirvi una destinazione pubblico-privata, così da potervi realizzare a propria cura e spese un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale e cederne al Comune di Nettuno l'intero piano terra, per una superficie complessiva di mq. 350, da destinare a sala polifunzionale; ciò unitamente alla realizzazione di parcheggi pubblici e alla sistemazione a verde della zona circostante;

d) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 22 dicembre 2011, il Comune di Nettuno, in accoglimento dell'istanza della Cosbeton, ha adottato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22/1997 il Programma Integrato di Intervento in variante agli strumenti urbanistici sovraordinati proposti dalla Cosbeton, così autorizzando il completamento del Piano di Lottizzazione Convenzionata "Eschieto" mediante la costruzione a cura e spese della stessa Cosbeton di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale - salvo il piano terra di 350 mq destinato ad essere ceduto gratuitamente al Comune di Nettuno - e mediante la sistemazione a verde e la realizzazione di parcheggi pubblici nell'area circostante il realizzando fabbricato;

e) detta delibera di adozione è inficiata da un errore materiale, perché identifica il lotto 19 facendo riferimento alle particelle 2983, 2986, 2990 e 2991 del Foglio 31 del Catasto Terreni - che, come chiarito sopra, ricadevano invece nei precedentemente edificati lotti 20, 21 e 21 A - anziché alle particelle 3247, 3022 e 3069 e alle ulteriori particelle sopra indicate che, come sopra ricordato, ricadono effettivamente all'interno del lotto 19;

f) con nota acquisita al prot. n. 15085 del 24 aprile 2014 e relativi allegati, la Cosbeton richiedeva formalmente la correzione dell'errore già tempestivamente segnalato al Comune, facendo presente che la superficie totale delle tre particelle 3022, 3069 e 3247, effettivamente ricadenti nel detto lotto 19, non ne esauriva la superficie complessiva, che era e resta, comunque, non inferiore a 3.532,83 metri quadri, perché nel detto lotto 19 ricadono anche residui di altre particelle, quali la 2729 per intero e, in parte, la 2938, che sono entrambe di proprietà della stessa Cosbeton nonché, per una ulteriore parte, la particella 2920, che - pur essendo di proprietà dei Signori Andolfi ed altri - nondimeno è, al pari delle ultime due appena citate, collocata al limite inferiore del detto lotto, interessato dalla già realizzata Via Aldo Moro;

g) a seguito di ulteriori diffide e note interlocutorie, la Cosbeton ha agito in giudizio per la declaratoria del silenzio-inadempimento dell'Amministrazione comunale;

h) con determinazione dirigenziale n. 941 del 15 novembre 2017, depositata nel giudizio sul silenzio inadempimento (infine dichiarato improcedibile da questo giudice con la sentenza n. 12338/2017), il Comune di Nettuno si è pronunciato in senso negativo sull'istanza volta alla rettifica della delibera consiliare n. 61 del 22 dicembre 2011.

1.1 Con il presente ricorso la Cosbeton impugna detta determinazione negativa, proponendo tre motivi così rubricati:

1) incompetenza del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Nettuno; violazione dell'art. 4 della legge regionale Lazio 26 giugno 1997, n.22 in combinato disposto con l'art. 21- octies della legge n. 241/1990 e s.m.i.; carenza assoluta di potere;

2) eccesso di potere per travisamento dei fatti, illogicità e contraddittorietà manifeste; sovrappotere;

3) in via subordinata: violazione di legge; violazione dell'art. 3 e dell'art. 10-bis della legge n. 241/1990 e s.m.i.; eccesso di potere per difetto di istruttoria e motivazione carente o comunque insufficiente e perplessa.

2. Si è costituito in giudizio il Comune di Nettuno, resistendo al ricorso.

3. Con l'ordinanza n. 1980/2018 il Tribunale ha fissato la trattazione della causa nel merito ai sensi dell'art. 55, comma 10, c.p.a. e ha disposto nel contempo lo svolgimento di una consulenza tecnica d'ufficio.

4. Con l'ordinanza n. 8448/2018, il Tribunale ha proceduto alla sostituzione del consulente tecnico d'ufficio dettando ulteriori incumbenti.

5. Con l'ordinanza n. 11625/2018, il Tribunale ha disposto una proroga delle operazioni peritali.

6. Infine il ricorso è stato chiamato per la discussione all'udienza pubblica del 30 aprile 2019 e quindi trattenuto in decisione.

7. Il provvedimento impugnato si basa sulle seguenti premesse motivazionali:

"Premesso

- che il Consiglio comunale di Nettuno, con Delibera n. 61 del 22.12.2011, ha approvato una proposta di Programma Integrato di Intervento, presentata con prot. 35524 del 01-12-2009, dalla Soc. COSBETON con sede in Roma via Filippo Civinini, 85, su lotti di terreno siti in Nettuno, loc. Eschieto, frontistanti Via Aldo

Moro e distinti in Catasto terreni al FG 31, Part.IIe 2983-2986-2990-2991, per una superficie complessiva pari a mq. 3.532,83;

- che la suddetta proposta consisteva nella realizzazione di un edificio a torre (sei piani f.t. per n. 24 appartamenti di volumetria pari a mc 7.024) a destinazione residenziale, in cambio della cessione gratuita al Comune di un locale di mq 350 circa, per usi collettivi e pubblici;

- che la proposta di Programma Integrato della Soc. Cosbeton insisteva sulle suddette particelle di terreno, destinate originariamente dal Piano di Lottizzazione Convenzionato Eschieto di iniziativa privata, a Servizi pubblici ed attrezzature comuni;

Dato atto

- che la Soc. Cosbeton, su propria ed unilaterale iniziativa ha successivamente praticato operazioni catastali sulle particelle interessate dal Programma Integrato, determinando per le stesse frazionamenti e rifusioni tali da generare nuove particelle;

- che la Soc.Cosbeton ha chiesto, con nota prot.n.15085 del 24.04.2014, al Comune di Nettuno la rettifica della Delibera Consiliare n. 61 del 22.12. 2011, per la sostituzione delle originarie particelle catastali, con il nuovo assetto venutosi a configurare a seguito dei frazionamenti e riaccorpamenti effettuati;

- che l'ultima richiesta della Soc. Cosbeton è, a tal proposito in ordine di tempo, datata 10.11.2017 e assunta al prot. dell'Ente con il n. 62133.

Considerato

- che da un'analisi tecnico/urbanistica della richiesta emerge che le modifiche apportate non determinano una semplice rettifica di identificazione catastale, ma rappresentano un sostanziale intervento che, oltre alla identificazione numerica e forma geometrica delle particelle, riguarda anche le superfici dei lotti interessati;

- che infatti, dalla superficie delle originarie particelle, di cui alla Delibera Consiliare n. 61/2011 (Fg 31, Part.IIe 2983-2986-2990-2991) di mq. 3.532,83, si passa, con il nuovo assetto catastale con le nuove particelle 3022-3069-3247, ad una superficie complessiva di mq. 2.819;

- che tale diminuzione della superficie (Differenza meno mq. 713,83), interessa solo le aree pubbliche destinate a servizi ovvero le opere di urbanizzazione primaria nel settore di intervento (Verde, Parcheggi pubblici, viabilità), restando invariate le superficie e le volumetrie dell'intervento edilizio privato.

Ritenuto

- che tale richiesta rappresenta per il Comune, oltre a un diverso assetto formale del numero e consistenza delle particelle originarie, anche una perdita della prevista superficie destinata a servizi pubblici [...]”.

8. Con il primo mezzo di impugnazione la ricorrente lamenta la violazione del principio del *contrarius actus*, sostenendo che il provvedimento impugnato, sia che lo si qualifichi come *contrarius actus* strettamente inteso rispetto alla delibera di C.C. del 2011, sia che lo si consideri quale esito di un sub-procedimento di rettifica, avrebbe dovuto essere adottato dallo stesso organo che aveva adottato il provvedimento originario, ossia dal Consiglio Comunale.

8.1 Il motivo è infondato.

Nella specie, infatti, viene in rilievo la semplice reiezione di una richiesta di rettifica di un asserito errore materiale di identificazione catastale.

Ora, i provvedimenti di annullamento o di ritiro in via di autotutela sono espressione di una volontà discrezionale della P.A.; di qui la necessità di seguire la stessa procedura e con le stesse modalità dell'atto annullato o ritirato; mentre, mancando questa discrezionalità nell'atto di rettifica di errori materiali e subentrando la doverosità della loro correzione, sarebbe contrario alla logica il dover

porre in essere il medesimo procedimento e con le stesse modalità adottate nell'adozione dell'atto rettificato (TRGA Trentino Alto Adige – Bolzano, sez. I, 16 luglio 2009, n. 271).

Ciò a maggior ragione nei casi come quello di specie, nel quale l'istanza di rettifica non ha neppure avuto esito positivo: il che non comporta alcuna concreta incidenza sul precedente atto urbanistico, tale da coinvolgere la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. b) del T.U.E.L..

9. Va ora esaminato il secondo motivo di ricorso.

La ricorrente muove da alcune premesse di fatto:

- il comparto B del Piano di lottizzazione "Eschieto" è ormai completamente urbanizzato anche nella parte relativa al lotto 19, atteso il completamento delle strade e degli impianti fognari e di illuminazione;
- dei quattro lotti che compongono il comparto B tre sono edificati mentre il lotto 19 è tuttora ineditato;
- dopo l'ultimo acquisto del 2006, Cosbeton ha ceduto a terzi solamente gli appartamenti realizzati sui lotti 20, 21 e 21A ed è quindi a tutt'oggi proprietaria di tutti i terreni ricadenti nel comparto B, ivi compresi quelli del lotto 19, fatta eccezione per una modesta quota parte del medesimo.
- dopo il 2006, e quindi ben prima dell'adozione del piano del 2011, la situazione dei luoghi è immutata sia dal punto di vista della consistenza e della estensione del lotto 19 sia dal punto di vista della proprietà.

Essa afferma poi quanto segue:

- a) il provvedimento impugnato muove dal presupposto che "su propria ed unilaterale iniziativa" la Cosbeton avrebbe "successivamente praticato operazioni catastali sulle particelle interessate dal Programma Integrato, determinando per le stesse frazionamenti e rifusioni tali da generare nuove particelle", per desumerne che "le modifiche apportate non determinano una semplice rettifica di identificazione catastale, ma rappresentano un sostanziale intervento che, oltre alla identificazione numerica e forma geometrica delle particelle, riguarda anche le superfici dei lotti interessati";
- b) detta ricostruzione è viziata da travisamento dei fatti e sviamento di potere, poiché la modifica delle superfici dei lotti interessati avrebbe potuto giustificarsi solo a seguito di - del tutto inesistenti - atti di cessione (o di acquisto) dei terreni ricadenti nel lotto 19 successivamente all'adozione della delibera di C.C. del 2011;
- c) è semplicemente impossibile che la superficie del detto lotto abbia subito modifiche non solo dopo il 2011, ma almeno a partire dal 2006, epoca alla quale risalgono, significativamente, sia l'ultimo atto di acquisto della Cosbeton, sia l'ultimazione dell'intervento edilizio nei limitrofi lotti 20, 21 e 21A, sia l'urbanizzazione dell'intero comparto;
- d) la consistenza materiale del lotto 19 al momento dell'adozione del progetto integrato di intervento era già da tempo cristallizzata come unico lotto libero interamente circondato da edifici e strade e che da allora tale lotto non ha subito alcuna modifica.

Ne consegue, secondo parte ricorrente:

- a) che - alla luce del rilevato errore nell'originaria identificazione catastale del lotto 19 e della mancata sopravvenienza di modifiche dello stato dei luoghi in poi - la portata della delibera n. 61/2011 del Consiglio Comunale di Nettuno va ricostruita sia attraverso l'identificazione catastale indicata dalla Cosbeton, che fa riferimento non solo alle tre principali particelle che compongono il

detto lotto 19 (3022, 3069 e 3247), ma anche a residui di altre particelle, sia attraverso i suoi confini fisici, ormai compiutamente definiti a seguito dell'edificazione dei lotti limitrofi e della realizzazione delle strade circostanti;

b) che il provvedimento impugnato, nel limitarsi a respingere l'istanza di rettifica, non fornisce ulteriori chiarimenti sui profili di validità e/o di attuabilità della delibera consiliare del 2011;

c) che esso finisce di fatto con il sovrapporsi a compiti e funzioni del Consiglio Comunale, risolvendosi in una impropria ed atipica "sospensione" della delibera n. 61 del 2011, che produce, a sua volta, un'arbitraria compressione delle aspettative edificatorie della Cosbeton, atteso il pluriennale e perdurante rifiuto del Comune di Nettuno di dare seguito al procedimento urbanistico mediante invio alla Regione Lazio della delibera di adozione del piano integrato, nella sua corretta formulazione, per il seguito di competenza;

d) che la variante contenuta nella delibera n. 61/2011 relativamente alla destinazione dell'area (dalla originaria destinazione a servizi pubblici a destinazione mista, residenziale e servizi pubblici) non può comunque essere messa in discussione; essa presuppone la precedente destinazione a servizi pubblici;

e) che in particolare, l'Amministrazione pare muoversi sul presupposto che la dotazione originaria di servizi pubblici assunta per vera dalla adozione del piano non corrisponda più a verità; ma in realtà deve ritenersi:

- che nel 2006 in poi - ossia dall'epoca del completamento della costruzione sui limitrofi lotti 20, 21 e 21A e della urbanizzazione dell'intero comparto - lo stato dei luoghi non è stato modificato;

- che comunque, anche ammesso che la dotazione di servizi pubblici assunta a base dell'adozione del piano avesse subito una qualche variazione per effetto di cessioni a terzi delle aree, si tratterebbe di questione pertinente alla successiva fase del rilascio del permesso di costruire, ma che non intacca la scelta pianificatoria a monte;

- che l'atto impugnato è illegittimo anche perché sovrappone al contenuto specifico del piano integrato di intervento profili e valutazioni proprie della successiva fase del rilascio del permesso di costruire;

f) che in ultima analisi, secondo la parte ricorrente, la determinazione impugnata si risolverebbe in una sorta di "impropria ed atipica sospensione" degli effetti della deliberazione di C.C. n. 61 del 2011.

9.1 Sul punto il Comune di Nettuno - la cui costituzione risulta comunque ritualmente sanata a seguito del deposito della procura asseverata in data 12.3.2018 - ha premesso che la deliberazione di C.C. 61/2011 resta pienamente efficace: il Consiglio Comunale, all'esito della verifica negativa sulla istanza di "rettifica" di controparte, potrà pronunciarsi sulla volontà o meno di mantenere vivo l'interesse pubblico alla approvazione del Programma integrato di intervento, posto che - alla stregua delle modifiche apportate dalla odierna ricorrente - verranno meno gran parte delle aree destinate alla collettività, in difformità dall'indirizzo dato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 36 del 9.7.2010.

Inoltre il Comune sostiene:

a) che l'atto impugnato costituisce un semplice rigetto dell'istanza di "rettifica" della deliberazione di C.C. n.61/2011, formulato sul presupposto che le modifiche richieste dalla Cosbeton siano improprie e atipiche, non indicando esse un mero errore materiale quanto, piuttosto, un intervento

di portata sostanziale che - oltre alla identificazione numerica e forma geometrica delle particelle - riguarda anche le superfici dei lotti interessati;

b) che la deliberazione di C.C. n.61/2011 non è affetta da alcun errore materiale;

c) che la determinazione impugnata rileva in realtà che la ricorrente ha alterato l'identificazione numerica e forma geometrica delle particelle interessate agli interventi; il che ha impedito la "rettifica" richiesta, senza peraltro precludere una successiva deliberazione di Consiglio comunale in ordine all'eventuale possibile mantenimento in vita di un Piano integrato modificato nel senso del prevalente vantaggio del privato;

d) che allo stato rimane del tutto efficace la deliberazione di C.C. n. 61/2011 il cui indirizzo è salvo: la volontà di conservare una destinazione pubblico-privata dell'intervento;

e) che la determinazione impugnata non mira a disconoscere la perdurante proprietà dei lotti né a rilevare modifiche dello stato dei luoghi: essa rifiuta semplicemente di correggere i pretesi errori materiali, dato che la ricorrente ha praticato operazioni catastali sulle particelle interessate dal Programma integrato determinando per le stesse frazionamenti e rifusioni tali da creare nuove particelle, con ciò causando una diminuzione della superficie (una differenza di 713,83 mq) che interessa solo le aree pubbliche destinate a servizi ovvero le opere di urbanizzazione primaria nel settore dell'intervento (verde, parcheggi pubblici, viabilità), restando invariate le superfici e le volumetrie dell'intervento edilizio privato.

9.3 La difesa della ricorrente ha precisato, con riguardo alle asserzioni della difesa comunale, che al massimo le "operazioni catastali" asseritamente compiute dalla Cosbeton potrebbero al più avere modificato il numero, la distribuzione interna e la consistenza delle singole particelle catastali, che vanno a comporre il lotto 19, ma non - per espressa ammissione di parte resistente - la superficie complessiva dell'area stessa; con la conseguenza che - in assenza di edificazione - non può essersi in alcun modo verificata l'ipotizzata sottrazione di aree destinate a opere e servizi pubblici.

9.4 Il consulente tecnico d'ufficio, nella relazione conclusiva ha formulato le risposte ai quesiti, che di seguito vengono riportate integralmente.

A)- *"quale sia l'esatta ricostruzione storica, fino alla configurazione attuale, della situazione proprietaria e catastale dei terreni compresi nel comparto B del Piano di Lottizzazione convenzionato denominato "Eschieto", acquistati dalla ricorrente Cosbeton s.r.l."*.

"La ricorrente acquista i terreni facenti parte dell'intero comparto B (ricadenti nel Piano di Lottizzazione Convenzionato "Eschieto" approvato dal Comune di Nettuno in data 21-3-1990 con Delibera C.C. n.268), in tre distinti anni, e cioè:

-nell'anno 1991 acquista le particelle 722-2621 e 2619;

- nell'anno 2003 acquista le particelle 2986- 2988 e 2990;

- nell'anno 2006 acquista le particelle 3022- 3069, tutte allibbrate al foglio 31.

Nella figura 11 di pag.16, sono configurate le particelle acquisite nel corso degli anni.

Nella figura 12 invece è configurata la situazione catastale attuale, nella quale è evidenziata in rosso la zona di cui al lotto 19, completata nel 2006 con l'acquisto delle suddette particelle 3022 e 3069".

B) *"quale sia la situazione attuale generale dei lotti del comparto B sotto il profilo urbanistico ed edificatorio, anche con riguardo alle opere di urbanizzazione"*.

“La situazione generale del comparto B, sotto il profilo urbanistico e edificatorio è soddisfatta in quanto si è conclusa con la costruzione dei lotti 20-21-21a- per i quali sono stati edificati complessivamente 21.800 metri cubi, contro i 15.796 m.c previsti dal P.L.0 (cfr pag.17 fig.13).

In codesto comparto B sono state eseguite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al Fine Lavori depositato in Comune in data 30-7-2007 prot. 40505, e giusto frazionamento del marzo 2014 di prot.RM0184303 con restituzione della particella 3027 al Comune e il completamento delle opere destinate a parcheggio e verde pubblico come da convenzione.

Il sottocomparto 19, o lotto 19, (che è parte integrante del comparto B) è invece rimasto incompleto; benché vi siano soltanto le strade, perimetrali, prive di marciapiedi, parcheggi e verde pubblico.

I lotti 20-21-21A, del comparto B, furono approvati con concessione edilizia n.7181 del 25-7-1995, per una volumetria complessiva di 21.617,60 m.c., di cui 17.950,78 residenziali e 3.666,82 m.c. non residenziali. Successivamente il Comune di Nettuno ha rilasciato, per i suddetti lotti, il primo Permesso di Costruire n.268-posizionen.7181- in data 30-07-2004 e un secondo permesso di costruire n.258 in data 26-09-2006 per sanare delle difformità di cui alla volumetria 21.800.(doc.3-4).

Detta lottizzazione avvenne sulle particelle campite di blu di cui alla figura 28, di pag.36, pertanto anche sull'area assentita al lotto 19 di cui all'attuale particelle 3247, di figura 27 di pag.35 è stata coinvolta.

Con il suddetto frazionamento, (cfr figg.29-30), come anticipato, la ricorrente ha scorporato la particella 3071, dalla particella ex 2983 e 2991, di area assentita ai lotti 20-21-21A.

Pertanto la particella 3247, insieme alle particelle 3022 e 3069 hanno costituito, attualmente, l'intero lotto e \o sottocomparto 19(cfr pag.10 5b-6a)”.
C) " quale sia in particolare la situazione del lotto 19 sotto tutti i summenzionati profili (proprietario, catastale, urbanistico ed edificatorio, anche con riguardo alle opere di urbanizzazione)".

Il lotto 19, o sottocomparto 19, è attualmente di proprietà della ricorrente e si può ricondurre alle attuali particelle 3247, 3022 e 3069, le quali catastalmente determinano una superficie catastale di 2.819 mq (Cfr A11.2) non coincidente per forma e consistenza allo stato dei luoghi.

Il PLC, sul lotto 19, prevedeva una superficie di 1.638 mq destinata a "Servizi Pubblici e attrezzature comuni" ricadenti sull'area Nepero di superficie 3.430,40 (pag19-fig.16).

Su codesta area, il PLC non specifica in nessuna tavola progettuale la cubatura edificabile e tantomeno trascrive l'indice territoriale, che tuttavia è regolato dall'art. 18 delle N.T.A. che prevedono, poiché in "zona di espansione residenziale" -F2- di P.R.G., un valore medio territoriale sull'intero comprensorio di 2mc \mq.

Con Delibera C.C. n.13 del 20-04-2011- si approva, ai sensi della L.R. 36\87, la Variante non sostanziale del P.L.C."Eschieto" presentato dal Consorzio Eschieto Primo- con schema di convenzione ai sensi dell'art.28 L.1150\1942, così come modificato dalla L.765\1967. Nella quale si destina al lotto 19 (Tavola 3) per Verde pubblico 292 mq; 1.216 mq "area servizi pubblici" (scuola) e per attrezzature(comuni),come da pag.21 fig.20, ma nulla di tutto ciò è stato eseguito, precisando che nell'elaborato niente affatto riconduce esplicitamente ad una cubatura.

Infatti, nel sottocomparto 19 non sono stati realizzati né parcheggi né verde pubblico, ma soltanto le strade perimetrali, prive di marciapiedi.

E ancora, se dovessimo considerare tale Variante, la cubatura prevista all'intero comparto B sarebbe già soddisfatta in quanto è indicata una volumetria di 21.800, quella costituita dai lotti 20-21-21a, come indicato in pag.26, fig.22.

Con Delibera C.C. n.61 del 22-12-2011, il Comune adotta il Programma Integrato d'intervento, sul lotto 19, la ricorrente sulle particelle catastali 2983-2986-2990-2991 di superficie 3.532,83mq (ai sensi dell'art.4 della L.R. 22\1997 e del P.I), visto il parere favorevole e la Delibera 36, la regolarità tecnica e contabile, la legge regionale 22 del 26.06.1997 e s.m.i. all'art. 4 che prevede l'iter di approvazione dei suddetti Programmi Integrati, intende costruire un edificio a torre di 6 piani di 8.494 mc., di cui 1.427 da destinare ad una sala polivalente da cedere per intero al Comune come da pag. 23 fig.19.

In data 06-05-2014, il Comune rilascia alla Cosbeton la certificazione delle particelle 3247-3069 e 3022 di foglio 31, (cioè il lotto 19) e certifica che "ricadono in zona F\2 (zona di espansione residenziale) di PRG approvato dalla deliberazione di G.R. n.568 del 22\5\1973, e che risultano inserite nel settore B del PLC "Eschieto", approvato con C.C. n.268 del 21\3\1990.

Inoltre, aggiunge che le suddette particelle sono a completamento di un edificio insistente sul lotto 19 del settore B, le medesime particelle rientrano nel programma integrato presentato a nome della società adottato con delibera C.C. n.61 del 22\12\2011. Lo stesso è in corso di definizione" (doc.11). Medesima destinazione hanno attualmente le particelle.

D) *"quale sia la configurazione del lotto 19 nella istanza di rettifica, confrontata con la situazione risultante dal programma originariamente approvato con la deliberazione di C.C. n. 61/2011, con particolare riferimento alle superfici e ai volumi destinati all'edificazione privata nonché alle superfici destinata a servizi e ad opere di urbanizzazione nel contesto del programma integrato di intervento".*

In data 24 aprile 2014, con lettera prot.15085, la Cosbeton chiede una rettifica alla Delibera n.61\2011, inerente all'appalto integrato, del lotto 19 e trasmette nuovi elaborati per diversa conformazione catastale, probabilmente in virtù del frazionamento del marzo 2014.

Sostiene, allegando una relazione del Ctp ing. Claudio Valeri, che le recentemente frazionate particelle catastali 2983-2986-2990-2991 di superficie 3.532,83 mq, di proprietà della società dal 2006, ricadenti nell'Area Nepero, sono per consistenza come le particelle 3247,3022 e 3069, appena costituite, che, invece, determinano una superficie, da consistenza catastale, di 2.819,00 mq (cfr pag. 37 fig.30-31 e A11.2).

Il Ctu fa notare, che se considerassimo l'intera superficie delle particelle trascritte nella lettera di rettifica o nella Delibera 61\2011, l'area coinvolta determinerebbe una superficie di mq 7.655,75, invece di 3.532,83mq; tanto meno riconducibile alla superficie indicata dalle nuove particelle di 2.819mq. Tale differenza, geometrica e fisica, è visibile comparando, direttamente, le figure 30 e 32 di pag.37.

A parere dello scrivente, per determinare una esatta volumetria dell'intervento, devono rimanere invariate le aree pubbliche destinate a servizi, ovvero le opere di urbanizzazione primaria nel settore d'intervento (verde e parcheggi pubblici, viabilità interna) e quindi determinare, con un rilievo metrico, l'esatta superficie dello stato dei luoghi dell'intera area, ad esclusione delle strade già realizzare, da cui determinare l'area assentita e la cubatura realizzabile. Ben sapendo che alla sala polivalente o alla scuola, mai realizzata, dovrebbero assegnarsi almeno 308 mq, 137 mq per l'istruzione, 170 mq per i parcheggi pubblici e 617 di verde pubblico.

Soddisfatte quest'ultime si potranno determinare, in accordo con il Comune, le volumetrie dell'intervento privato, considerando che non si può contravvenire a quanto stabilito dai programmi integrati in relazione ai benefici pari o superiori al 50% dell'incremento del valore dell'area.

Alla luce dell'analisi effettuata dal Ctu, si ribadisce che, l'area del lotto 19, ricompreso nell'area Nepero 3.430,40 mq (St), non corrisponde esattamente a quella delle particelle 3247, 3022 e 3069 di superficie catastale 2.819 mq, e tantomeno a quella riportata nella proposta di progetto e nella Delibera 61\2011, di 7665,74 mq. La lottizzazione già eseguita ha generato delle trasformazioni, pertanto è fondamentale, a parere del Ctu determinare l'esatta superficie del terreno, cioè l'area attualmente recintata, escludendo le strade, per individuare l'esatta superficie fondiaria (Sf) disposizione, che attualmente è priva di verde e parcheggi pubblici, come si evince nella foto aerea e a pag.39 fig.34.

Pertanto non è possibile, da parte del Ctu, ben conoscendo la superficie territoriale(St)assegnata dal PLC, calcolare una puntuale volumetria da assegnare all'intervento, in quanto si rende necessario determinare la suddetta superficie(Sf),con un rilievo strumentale, dando per certo che il PLC ha comunque previsto per "attrezzature e servizi" una superficie di 1.638 mq, che al momento non sono state realizzate, ma sono stati realizzati soltanto i lotti 20-21-21A per una volumetria 21.800 mc, impegnando, del lotto 19, l'attuale particella 3247.

Tuttavia, il nuovo intervento, a parere del Ctu, non potrà esimersi, a quanto preventivamente sopra esposto”.

Infine il consulente ha formulato le seguenti conclusioni:

“Entrambe le Parti in causa, non hanno considerato che sul vecchio mappale (pag.22-fig.18) le particelle 2983-2986-2990-2991, che avrebbero dovuto definire il lotto 19, o l'Area Nepero del PLC, quindi la superficie proposta nel progetto (2009) e richiamata in delibera 61\2011, erano coinvolte soltanto in "Parte", e non per l'intero; altrimenti avrebbero costituito una superficie di mq 7.655,75, anziché di 3.532,83mq, (pag.21-fig.17-18).

Di fatto, le particelle costituite (già acquistate dalla ricorrente nel 2006) inerenti al lotto 19 di cui all'ultimo frazionamento del marzo 2014, e cioè le 3022-3247-3069 (pag.37 fig.31), non corrispondono, né per forma geometrica e né per consistenza, allo stato dei luoghi(fig.34) e tantomeno all'"Area Nepero" (St), a causa dei refusi avvenuti nel corso del tempo.

Tali differenze, sono riconducibili dal confronto dell'"Area Nepero" di pag.37-fig.30 con le particelle 3022-3247-3069 di fig.31, e non meno con la superficie dell'area, rilevata dal Ctp ing. Valeri, di 3.754,49mq (fig.31); poiché quest'ultima comprende persino una superficie in eccesso, cioè la mezzeria delle strade (già realizzate), cioè parte della superficie di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Pertanto è necessario, a parere del Ctu, che per ricavare la assentita superficie fondiaria (Sf), da cui l'esatta volumetria "mista", è fondamentale disporre della misurazione dell'area, (dato che l'ing. Valeri potrebbe fornire) cioè quella strettamente pertinente al lotto, che segue la recinzione e che esclude le strade (area di prato fig.35), e dalla quale, ovviamente, si dovrà considerare quanto previsto dal PLC in termini di superfici per "attrezzature comuni" di 1.638 mq, o di Variante, ad oggi non ancora eseguite nel lotto 19”.

10. Ad avviso del Collegio, il complesso quadro risultante dalla relazione del consulente tecnico d'ufficio fornisce i presupposti per l'esame della censura formulata con il secondo motivo di ricorso, da effettuarsi negli stretti limiti del *petitum* sostanziale del presente giudizio.

L'atto impugnato si configura come un rifiuto di rettifica di errore materiale, adottato sul presupposto del carattere sostanziale delle modifiche proposte con l'istanza del 24 aprile 2014.

Esso non preclude le eventuali valutazioni urbanistiche di competenza dell'organo consiliare sullo sviluppo della vicenda, limitandosi al rilievo dell'impossibilità di porre in essere una semplice variazione delle indicazioni catastali relative al lotto 19, in quanto esse in ultima analisi comporterebbero, modifiche di rilievo urbanistico sostanziale, tali da alterare in maniera essenziale l'equilibrio del progetto di cui alla delibera di C.C. n. 61/2011, in particolare compromettendo la parte destinata a servizi pubblici/opere di urbanizzazione primaria.

Ora, dalle risultanze della consulenza tecnica si ricava, per quanto qui interessa, che la rettifica/correzione chiesta da Cosbeton non è affatto neutrale rispetto alle disposizioni del programma di intervento di cui alla delibera n. 61 del 2011.

In particolare:

a) il lotto (o sottocomparto) 19 è costituito, a seguito del frazionamento, dalle nuove particelle 3247, 3022 e 3069 le quali hanno una superficie catastale di 2.819 mq. e quindi non equivalgono affatto, per consistenza, alle particelle catastali 2983 – 2986 – 2990 – 2991 di proprietà della società fin dal 2006, che hanno invece una superficie pari a 3.532,83 mq., secondo l'impostazione della ricorrente posta a base della delibera n. 61/2011; ovvero pari a 7.655 mq., secondo la ricostruzione del consulente tecnico d'ufficio); né i due gruppi di particelle sono equivalenti per forma, come risulta dalla documentazione grafica fornita dal consulente tecnico;

b) questo semplice dato già risulta da solo idoneo a giustificare il presupposto fondamentale del provvedimento impugnato, che risiede appunto nel rilievo che “dalla superficie delle originarie particelle, di cui alla Delibera Consiliare n. 61/2011 (Fg 31, Part.lle 2983-2986-2990-2991) di mq. 3.532,83, si passa, con il nuovo assetto catastale con le nuove particelle 3022-3069-3247, ad una superficie complessiva di mq. 2.819”; e ciò anche a prescindere dalla questione relativa al fatto che l'attuale particella 3247 sembra già essere stata utilizzata nella lottizzazione precedente poiché scorporata, con il frazionamento del 2014, dalla particella 3071;

c) dalla complessiva ricostruzione peritale emerge anche la sostanziale fondatezza dei profili problematici rilevati dal Comune in ordine all'esigenza di salvaguardare le aree da destinare a servizi pubblici secondo le normative in materia di programmi integrati, tenendo conto delle trasformazioni generate dalla lottizzazione già eseguita e della necessità di un ricalcolo delle volumetrie, facendo salva la superficie per attrezzature e servizi pari a 1.638 mq, al momento non ancora realizzata.

Da tutto ciò consegue che - allo stato degli atti - non è comunque possibile ricondurre la rettifica richiesta dall'odierna ricorrente a una vicenda meramente sostitutiva di particelle a parità di superficie (o comunque con una diminuzione della medesima rispetto alla delibera del 2011) con conseguente conferma della correttezza sostanziale del calcolo degli standard: detta ultima valutazione trascenderebbe ampiamente il rilievo dell'errore materiale o di indicazione, per attingere comunque un rilievo urbanistico precluso in sede di procedimento di (semplice)

rettifica/correzione, in presenza di una vera e propria sostituzione di particelle con diversa configurazione e ubicazione.

In questo contesto, le finali deduzioni della difesa di Cosbeton sul calcolo dell'effettiva volumetria residua edificabile, nonché sulla connessa questione degli standard urbanistici, confermano che si tratta di profili qualitativi di rilevanza programmatica e di livello urbanistico, i quali - impregiudicata restando ogni futura valutazione urbanistica e programmatica dell'Amministrazione ai fini della riqualificazione del sito - fuoriescono dall'ambito di una mera correzione o di una mera rettifica delle determinazioni assunte nel 2011 dal Consiglio comunale. Il che è sufficiente a disattendere la censura qui esaminata.

11. Va infine disatteso il terzo motivo di ricorso, relativo sia al difetto di istruttoria e di motivazione sia all'omissione della garanzia procedimentale di cui all'art. 10-bis della L. n. 241/1990.

Dalle suesposte considerazioni deve infatti ritenersi che il diniego di rettifica è stato fondamentalmente ben motivato in relazione ai presupposti di fatto; e che l'omissione del cd. preavviso di rigetto non rileva per l'assorbente considerazione del fatto che, anche alla luce di quanto emerso dalla complessa istruttoria processuale, risulta applicabile la previsione di cui all'art. 21 - octies, comma 2 della L. n. 241/1990, in quanto l'Amministrazione non avrebbe potuto comunque adottare - nell'ambito e nei limiti di un procedimento di rettifica/correzione - una diversa determinazione.

12. Conclusivamente il ricorso va respinto, anche nella parte relativa al risarcimento del danno.

13. Circa la liquidazione del compenso al consulente tecnico d'ufficio, va premesso:

- che attualmente la liquidazione del compenso in favore degli ausiliari del G.A. avviene mediante l'utilizzo del sistema dei parametri introdotto dal d.m. n. 140 del 2012 e non più in base al sistema tariffario di cui al d.P.R. n. 352 del 1988 e al d.m. 30 maggio 2002, a seguito dell'adozione del d.l. n. 1 del 2012 che ha abrogato il sistema delle tariffe professionali e tutte le disposizioni che ad esse rinviavano, fornendo la base normativa per l'emanazione di detto d.m. n. 140 del 2012;

- che tuttavia, secondo condivisa giurisprudenza, il sistema dei parametri non è vincolante per il giudice ed assume solo un valore orientativo, essendo imperniato su criteri soggettivi, oggettivi e funzionali" (Cons. Stato, Sez. V, 21.4.15, n. 2015; v. anche TAR Lazio, Sez. III ter, 2.9.16, n. 9496);

- che alla stregua della medesima giurisprudenza "quella lasciata al Giudice è una valutazione sostanzialmente equitativa e rimessa al suo prudente apprezzamento, soprattutto in considerazione del fatto che i parametri indicati dalla fonte normativa impiegata (l'"impegno del professionista" e l'"importanza della prestazione", di cui all'art. 38 del d.m. n. 140 del 2012), lungi dall'offrire riferimenti numerici certi, richiedono per loro natura un giudizio ampiamente discrezionale".

Ciò posto, nella specie, avuto riguardo alla natura e alla complessità della prestazione oltre che al valore della controversia, il compenso va determinato nella misura complessiva indicata in dispositivo.

14. Sussistono giusti motivi per compensare le spese di giudizio, attesa la complessità della vicenda, ad eccezione delle spese della consulenza tecnica, le quali vanno poste a carico della ricorrente soccombente nel presente giudizio.

Rimane a carico della ricorrente, ai sensi di quanto già statuito con l'ordinanza n. 8448/2018, anche l'importo relativo all'acconto liquidato con l'ordinanza n. 1980/2018 in favore del consulente tecnico originariamente nominato, nella misura pari a €. 1000,00 (mille/00): esso deve considerarsi

completamente esaustivo dell'attività dal medesimo intrapresa per l'incarico affidatogli e successivamente revocato.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente Cosbeton s.r.l. al pagamento, in favore del consulente tecnico d'ufficio Arch. Marco Longo, del compenso liquidato nella somma complessiva di € 11.000,00 (undicimila/00), oltre agli accessori di legge, con detrazione dell'acconto già corrisposto.

Pone definitivamente a carico della ricorrente Cosbeton s.r.l. l'importo relativo all'acconto liquidato con l'ordinanza n. 1980/2018 in favore del consulente tecnico originariamente nominato, nella misura pari a € 1000,00 (mille/00).

Compensa le rimanenti spese di giudizio.

Manda alla segreteria per la comunicazione della presente sentenza alle parti nonché al consulente Arch. Marco Longo.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 30 aprile 2019 con l'intervento dei magistrati:

Leonardo Pasanisi, Presidente

Francesco Arzillo, Consigliere, Estensore

Emanuela Loria, Consigliere