

T.A.R. LAZIO, ROMA Sez. II bis - 10 settembre 2010, n.  
32217

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

N. 32217/2010            32217/2010    REG.SEN.  
N. 08133/2007        08133/2007    REG.RIC.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

Sul ricorso RG n. 8133 del 2007, integrato da atti contenenti motivi aggiunti, proposto dalla Società METROFIN Spa, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Sara Piccoli, con domicilio eletto presso lo studio della stessa in Roma, via G. Mazzini, 11;

**contro**

il COMUNE di SANTA MARINELLA, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Roberto Maria Izzo, con domicilio eletto presso lo studio dello stesso in Roma, v.le Angelico, 103;

nei confronti di

- della Società COSTA TIRRENO Srl, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dagli avv. Leonardo Lavitola e Chiara Reggio D'Acì, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Roma, via Costabella, 23;
- il signor MARONGIU Salvatore, nella qualità di legale rappresentante della Costa Tirreno srl, residente in Via Toscana, n.15, Santa Marinella, n.c.
- la signora DE MEO Carla, residente in Piazzale Clodio, n.8, sc.A, Roma ;

per l'annullamento  
previa sospensione dell'efficacia,

del permesso di costruire n.85/2006 del 3.4.2007 rilasciato dal Comune di Santa Marinella alla società Costa Tirreno srl nonché di ogni altro atto comunque connesso, presupposto e/o consequenziale, ivi compreso il parere favorevole rilasciato nella seduta del 15.2.2007 ed ogni altro atto istruttorio del procedimento,

e con motivi aggiunti

per l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, degli atti di cui sopra e della nota del Comune di Santa Marinella prot. n.255336 dell'11.10.2007, depositata in data 22.10.2007,

e con ulteriori motivi aggiunti per l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, della variante al permesso di costruire n. 85/2006 rilasciata in data 3.4.2008. Visto il ricorso e gli atti contenenti motivi aggiunti, con i relativi allegati; Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Santa Marinella e della Soc. Costa Tirreno Srl;

Viste le memorie difensive;

Vista l'ordinanza n. 5648/2007, pronunciata nella Camera di consiglio del 6 dicembre 2007, che ha respinto la suindicata domanda cautelare;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 giugno 2010 il 1^Referendario Mariangela Caminiti e uditi per la ricorrente l'avv. P. Di Rienzo per delega dell'avv. S.Piccoli, per il Comune di Santa Marinella l'avv. R.M.Izzo e per la soc. Costa Tirreno srl l'avv. L.Lavitola, come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## **FATTO**

1. La società Metrofin Spa, proprietaria di un villino di due piani con box e giardino pertinenziale, sito nel Comune di Santa Marinella, via Capolinaro n. 1, rappresenta che i soggetti che fruiscono del villino nel periodo estivo hanno constatato nel mese di luglio 2007 che in un lotto confinante vi erano in corso lavori per la costruzione di tre fabbricati. Dalla lettura del cartello posto nel cantiere la ricorrente è venuta a conoscenza che dette costruzioni erano state assentite dal Comune di Santa Marinella con il permesso di costruire n.85/2006 del 3.4.2007, mentre a seguito di visura presso l'Agenzia del territorio si è appreso che in base ad atto d'obbligo sottoscritto in data 10 novembre 1964 da precedente proprietario e dal Comune sul terreno era consentito effettuare interventi di ampliamento su un solo villino e inoltre che nel lotto di terreno acquistato dalla società Costa Tirreno srl (in data 28.2.2007) era vietata ogni costruzione (con unica deroga il diritto di sopraelevare ed ampliare in futuro la costruzione assentita nel 1964). Contesta la ricorrente che la società controinteressata che ha acquistato il lotto di mq 1066 alla data di acquisto era a conoscenza dell'atto d'obbligo in questione, risultando altresì un ulteriore atto d'obbligo unilaterale del 27.4.2007 sulla base del quale la società Costa Tirreno si è obbligata nei confronti del Comune a vincolare al servizio della progettanda costruzione l'area del lotto di mq 1066 (nell'atto di compravendita risultava l'autorizzazione della venditrice alla società acquirente a collegare le costruzioni realizzando sul terreno con l'abitazione di sua proprietà, mediante una trave di collegamento).

Pertanto, la società ha sottoposto a gravame il predetto permesso di costruire n.85/2006 rilasciato in data 3.4.2007 chiedendone l'annullamento per le seguenti censure: 1)Violazione delle prescrizioni contenute nell'atto d'obbligo sottoscritto in data 10 novembre 1964 da Petralia Rosario a favore del Comune di Santa Marinella (trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Civitavecchia) . Eccesso di potere per difetto di istruttoria, travisamento ed illogicità; il permesso di costruire n. 85/2006 sarebbe illegittimo in quanto il lotto di terreno acquistato dalla Costa Tirreno srl rientrerebbe in un maggior appezzamento interamente vincolato e asservito, nel quale è vietata ogni ulteriore edificazione, costituendo una qualità obiettiva del fondo, né i successivi passaggi di proprietà e frazionamento potrebbero determinare la sopravvenuta inefficacia degli obblighi assunti. Né potrebbe essere superato il vincolo imposto con l'atto d'obbligo, che consente solo l'ampliamento del villino, la realizzazione del muro di cui al progetto presentato, destinato a collegare il preesistente

villino con le costruzioni assentite, trattandosi nella specie in un espediente che non determina l'ampliamento del villino nel senso tecnico (maggiore volume in relazione congiunta con l'edificio preesistente). 2) Violazione delle norme di PRG, in quanto il lotto ricadrebbe in ZONA C1- Completamento che prevede che la superficie copribile non avrebbe dovuto superare 1/6 dell'area (l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1500 laddove nel caso in esame essa ha una superficie di soli mq 1066). Inoltre, non risulterebbe rispettata la prescrizione di PRG riguardo i distacchi dai confini che devono essere almeno pari a m.7.

Si è costituito in giudizio il Comune di Santa Marinella per resistere al ricorso eccependo preliminari profili di inammissibilità del ricorso e, comunque, l'infondatezza nel merito.

Anche la società controinteressata si è costituita in giudizio depositando documentazione e con memoria, previe eccezioni di rito, ha argomentato la propria difesa insistendo per la reiezione del ricorso attesa la infondatezza dello stesso. In seguito con atto contenente motivi aggiunti parte ricorrente ha impugnato la nota del Comune di Santa Marinella prot. n.255336 dell'11.10.2007, depositata in data 22.10.2007 e a tale riguardo ha censurato vari profili di Violazione delle norme di PRG, così come stabilite dalle delibere consiliari n.44 del 17.4.1993 e n.38/2004, in quanto la prima delibera dispone che "i lotti interessati dalla presente variante dovranno risultare regolarmente frazionati ai fini edificatori in data antecedente al 21.12.1968 e mai asserviti ad altre costruzioni, e comunque non inferiori, per le rispettive sottozone, ai minimi fissati dal Programma di fabbricazione approvato con D. Ministero LL.PP. in data 29.5.1953", limitazione mantenuta anche nella successiva delibera n. 38 del 2004. Contesta la società ricorrente che il lotto di terreno di proprietà della sig.ra De Meo non risultava frazionato alla data del 21.12.1968, non sussistendo il presupposto per procedere al rilascio del permesso di costruire in forza delle suddette prescrizioni. Inoltre, la costruzione assentita risulterebbe autonoma rispetto al preesistente villino e il muro di collegamento non potrebbe costituire un ampliamento.

Replica il Comune alle censure della ricorrente evidenziando l'errore di fatto su cui insiste l'impugnativa: il lotto di intervento non sarebbe solo quello acquistato dalla Costa Tirreno, come ritenuto erroneamente dalla ricorrente, ma sarebbe comprensivo anche della porzione precedentemente edificata rimasta in proprietà alla sig.ra C. De Meo, che ha richiesto il permesso di costruire in ampliamento impugnato, in relazione all'intero lotto (e non solo riguardo la porzione di esso che successivamente avrebbe venduto), avvalendosi della facoltà ammessa fin dall'atto d'obbligo del 1964. In seguito la sig.ra De Meo in data 28.2.2007 ha venduto alla Costa Tirreno la parte di lotto su cui materialmente si realizzerà l'ampliamento, ma detta vicenda privatistica secondo il Comune non porrebbe interferenze sul regime urbanistico del lotto e sulla destinazione dello stesso.

Anche la società Costa Tirreno srl ha prodotto memoria e documentazione insistendo sulle proprie posizioni.

Con ordinanza n.5648/2007, pronunciata nella Camera di consiglio del 6 dicembre 2007, è stata respinta la suindicata domanda di sospensione dei provvedimenti impugnati.

In data 3.3.2010, prot.15995 la società ricorrente ha depositato un atto contenente ulteriori motivi a sostegno del ricorso impugnando la variante al permesso di costruire n. 85/2006, rilasciata alla soc. Costa Tirreno e alla sig.ra De Meo dal Comune resistente. Al riguardo, ha dedotto profili di 1) Illegittimità derivata della detta variante in quanto non viene rispettato il requisito del lotto minimo; inoltre le modifiche al muro di congiunzione che unisce virtualmente i due lotti di terreno sarebbero illegittime costituendo un artificioso collegamento tra il preesistente immobile di proprietà della

De Meo e le tre nuove costruzioni. 2) Violazione delle prescrizioni di PRG e dell'art.3 delle NTA di Piano con riferimento alla misura dei distacchi nella zona C1, il mancato rispetto dei distacchi sarebbe stato accertato dal consulente del PM nel giudizio penale non ancora concluso. Inoltre, sussisterebbe la violazione dell'art.3 delle NTA di PRG in quanto tutte e tre le assentite villette sul prospetto est supererebbero il limite dell'altezza.

In prossimità dell'udienza pubblica le parti hanno depositato memorie e documentazione a difesa: con memoria conclusionale parte ricorrente dopo aver riepilogato le questioni sottoposte al giudizio ha insistito per l'accoglimento del ricorso e per l'annullamento degli atti impugnati. Per contro il Comune e la società Costa Tirreno srl nelle rispettive memorie hanno ulteriormente argomentato le tesi difensive, concludendo per la reiezione del ricorso e degli atti contenenti motivi aggiunti.

Alla Udienza pubblica del 10 giugno 2010, gli atti di gravame dopo la discussione sono stati introitati per la decisione.

## DIRITTO

1. Viene in decisione la controversa e articolata vicenda, meglio descritta in fatto, con la quale la società ricorrente ha sottoposto all'esame del Collegio l'impugnativa relativa al permesso di costruire n. 85/2006 e alla successiva variante, rilasciati dal Comune di Santa Marinella nei confronti dei controinteressati, per la realizzazione di un edificio plurifamiliare ad uso abitativo. Il procedimento autorizzativo articolato in una serie di atti è stato contestato con i sopra esposti argomentati motivi di cui al ricorso introduttivo e agli atti contenenti motivi aggiunti, basati sulla violazione delle prescrizioni di cui all'atto d'obbligo in data 10 novembre 1964, delle norme di PRG per il mancato rispetto, tra l'altro, del requisito del lotto minimo nonché in quanto ritenuti viziati di eccesso di potere sotto svariati profili.

2. Si può prescindere dalle questioni relative alle eccezioni di inammissibilità del ricorso sollevate da parte resistente con riferimento ai profili di rito riguardo la tardività del ricorso, essendo infondate, comunque, nel merito le censure formulate nei gravami in esame.

2.1. Le questioni centrali formulate con le due censure proposte con il ricorso introduttivo – confermate peraltro negli atti contenenti motivi aggiunti – risiedono nelle seguenti argomentazioni ritenute rilevanti ai fini della dedotta illegittimità degli atti impugnati, così come riepilogate da parte ricorrente: - mancato rispetto delle obbligazioni assunte nei confronti del Comune dall'originario proprietario del fondo; - violazione delle prescrizioni urbanistiche (mancato rispetto del requisito del lotto minimo; - superamento della misura della superficie copribile ammessa per le aree in Zona C1, come quella in questione; - realizzazione di tre costruzioni indipendenti, laddove nel caso di sussistenza dei presupposti di deroga al lotto minimo è realizzabile una sola costruzione; - mancato rispetto dei limiti dei distacchi e dell'altezza, come stabilito dalle norme di piano.

2.2. In primo luogo devono adeguatamente essere valorizzati i dati fattuali che assumono rilievo nella vicenda in questione.

Risulta circostanza incontrovertibile che la superficie del lotto su cui insistono i fabbricati in corso di realizzazione in forza dell'impugnato permesso di costruire è pari a mq 1066 e che detto lotto faceva parte di un maggiore appezzamento di terreno della superficie di mq 2320, su cui insiste il villino preesistente realizzato nel 1964. In detto

periodo, il proprietario dell'epoca titolare del lotto su cui è stato edificato il villino ha stipulato, a fronte della licenza edilizia, un atto d'obbligo in data 10.11.1964, con il quale si obbligava nei confronti del Comune "a vincolare il terreno sito in S Marinella Via Flaminia Odescalchi, distinto in catasto terreni al foglio 15 con la particella 25 della superficie di ha. 0.2 essendosi obbligato a non costruire nessun altro edificio sul terreno oggetto oltre quello di cui a progetto n.122/64, essendosi riservato per sé, suoi eredi ed aventi causa soltanto il diritto di sopra elevare e di ampliare in futuro detta costruzione, secondo le norme contenute nel Piano Regolatore generale in vigore all'atto di una eventuale richiesta. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Santa Marinella".

Orbene, emerge in atti che con DGR n. 305 in data 11.2.1975 è stato approvato il PRG del Comune e l'intero lotto risulta classificato in Zona C/1; con la deliberazione C.C. n.44 del 1993 è stata adottata la variante alle NTA del PRG (approvata con DGR n. 2349/2000) e successivamente con la Deliberazione C.C. n.38/2004 è stata adottata la variante normativa relativa ai lotti esistenti al 21.12.1968 nelle zone "C" Completamento (vedi anche certificato dest. Urb. relativo all'area in data 27.2.2007), per effetto delle quali è stata resa disponibile sul lotto una ulteriore cubatura edificabile con applicazione di nuovo indice fondiario su lotto minimo di almeno mq.1500. In seguito, la sig.ra De Meo in data 29.12.2006 ha presentato al Comune un progetto di ampliamento di edificio residenziale nell'immobile di proprietà, per il quale la C.E. nella seduta del 15.12.2007 ha espresso parere favorevole.

Risulta in atti che in data 28.2.2007, prima del rilascio del permesso di costruire, la sig.ra De Meo ha venduto alla soc. Costa Tirreno srl parte del lotto della superficie catastale di mq. 1066 sulla quale insisteva il progetto di ampliamento. In detto atto di vendita la parte venditrice "autorizza fin d'ora la Società acquirente, a collegare le costruzioni che andrà a realizzare sul terreno in contratto con l'abitazione rimasta di sua proprietà, mediante una trave di collegamento come meglio evidenziata nel progetto presentato all'Amministrazione Comunale per il quale ha espresso parere favorevole nella seduta del 15 febbraio 2007".

In seguito in data 27.4.2007 la soc. Costa Tirreno srl si è obbligata a vincolare al servizio della costruzione assentita l'area del lotto a disposizione e con successivo atto d'obbligo in data 23.10.2007, sottoscritto sia dalla sig.ra De Meo che dalla società Costa Tirreno srl, si è precisato che "le due proprietà costituiscono, ai fini urbanistici, un unico lotto.....considerato tale dall'Amministrazione Comunale ai fini della volumetria realizzabile" pari a mc 2320 e, pertanto, i predetti soggetti si sono obbligati "a vincolare, ai fini della volumetria realizzabile, al servizio della realizzanda costruzione, l'area complessiva del suddetto lotto della superficie di metri quadrati 2320 effettivi e catastali 2380....".

In tale atto d'obbligo l'asservimento è stato confermato per l'area complessiva del lotto e va rilevato che detto atto sostituisce i due precedenti atti stipulati, comprendendo così tutte le aree utilizzate ai fini del rilascio del permesso di costruire n. 85/2006, come richiesto dal Comune con la nota prot. n. 25336/2007.

D'altra parte il progetto assentito era stato presentato dalla sig.ra De Meo per l'intero lotto (vedi istanza), come risulta anche dal permesso di costruire rilasciato (vedi punto 3: superficie del lotto a disposizione mq 2350, superficie coperta mq 249,74, volume edificabile fuori terra mc. 1041,25).

2.3. Sulla base di ciò non appare convincente la tesi difensiva della ricorrente riguardo la violazione del primo atto d'obbligo e la sua non modificabilità.

Al riguardo, giova osservare che l'atto di asservimento dei suoli comporta la cessione di cubatura tra fondi contigui ed è funzionale ad accrescere la potenzialità edilizia di un'area per mezzo dell'utilizzo della cubatura realizzabile in una particella contigua e

del conseguente computo anche della superficie di quest'ultima, ai fini della verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Con la sottoscrizione di detto atto d'obbligo si evita che con vendite successive di parti inedificate del lotto originario possano crearsi ulteriori volumi e superfici utilizzabili, quando non sia possibile edificazione ulteriore. A ciò va aggiunto che in caso di successivi incrementi di volumetria o di superficie utile realizzabile derivanti dalla variazione della disciplina urbanistica di zona, il terreno asservito godrà dell'incremento concessogli.

Al riguardo, merita di essere evocata la giurisprudenza in argomento che è conforme nel ritenere che nel caso in cui la normativa urbanistica impone limiti di volumetria, il vincolo sull'area discende ope legis senza necessità di strumenti negoziali privatistici (atto d'obbligo, trascrizione, ecc.), che devono invece sussistere nel caso di asservimento dei suoli limitrofi per ottenere una volumetria maggiore, anche reciproca; infatti, l'atto di asservimento di un lotto, che costituisce una qualità oggettiva dello stesso (una sorta di obbligazione "propter rem") e realizza una specie particolare di relazione pertinenziale (cfr. Cons. Stato, Ad. plen., 23 aprile 2009, n. 3), non comporta un divieto assoluto di edificazione, pur costituendo un vincolo che rimane cristallizzato nel tempo, ma non può costituire limite rispetto alle determinazioni del pianificatore generale, che resta libero di dettare una nuova disciplina sulla volumetria e sulla capacità edificatoria (cfr. Cons Stato, sez. IV, 4 maggio 2006, n.2488; idem, 29 luglio 2008, n. 3766; T.A.R. Trentino Alto Adige Bolzano, 22 agosto 2007, n. 286; T.A.R. Valle d'Aosta Aosta, sez. I, 15 febbraio 2008 , n. 16; T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 14 maggio 2010 , n. 1736).

In tal senso, quindi, l'asservimento di un terreno per realizzare una costruzione non rende lo stesso definitivamente inedificabile anche per il futuro; la destinazione ed utilizzazione delle aree rappresenta, infatti, un dato dinamico ed evolutivo, potendo mutare nel tempo l'indice fondiario, nonché la stessa previsione di lotti minimi, per cui la potenzialità edificatoria di un terreno va necessariamente valutata ed esaminata alla stregua della modificazione della pianificazione urbanistica e della normativa sopravvenuta (cfr.T.A.R. Abruzzo, Pescara, 26 luglio 2006 , n. 399).

Né varrebbe obiettare quanto sostenuto dalla ricorrente secondo cui l'asservimento derivante dall'atto d'obbligo del 1964 impedirebbe una maggiore edificabilità dell'area intervenuta successivamente atteso che nessun limite deve ritenersi opponibile al privato con riferimento all'asservimento dell'area per l'edificabilità di una prima costruzione, quando la diversa volumetria, come nella specie, venga concessa dall'introduzione di norme di natura urbanistica. Infatti, la capacità edificatoria dell'area asservita non viene duplicata, come ha inteso la ricorrente, ma viene data attuazione della maggiore capacità prevista dal vigente PRG, alla luce delle modifiche introdotte dalle varianti sopravvenute, tenuto conto della possibilità di modifica dell'atto d'obbligo intervenuto.

Pertanto, dal punto di vista urbanistico la capacità edificatoria dell'area è stata conseguita mediante l'asservimento dell'intero lotto all'iniziativa edilizia della società Costa Tirreno srl (anche riguardo la parte di terreno rimasta in capo alla sig.ra De Meo), obbligo ribadito da entrambe le parti con il successivo atto d'obbligo in data 23.10.2007. Ed invero, nella specie, il vincolo di asservimento lega i due lotti, risultando irrilevante che una frazione del lotto sia divenuta di proprietà di altro soggetto. D'altra parte la richiesta di permesso di costruire rispetta la misura del lotto minimo, perché il lotto asservito alla nuova iniziativa è quello complessivo di mq 2380 (e non quello di proprietà della società Costa Tirreno srl di mq 1066, inferiore alla misura minima di mq 1500,00, così come richiesta per l'edificazione delle aree in Zona C1); pertanto, oltre l'asservimento unitario anche il progetto presentato appare unitario

tenendo conto oltre che della parte edificanda anche di quella già edificata, il tutto collegato dall'opera di congiunzione (muro e travi) realizzata che è stata computata anche nel volume. Né d'altra parte esiste alcuna norma di PRG vigente che imponga per la saturazione della cubatura disponibile un ampliamento nel senso inteso dalla ricorrente. Da ciò deriva la non fondatezza anche della seconda censura proposta con il ricorso introduttivo.

2.4. Passando all'esame del primo atto contenente motivi aggiunti parte ricorrente deduce l'illegittimità del permesso di costruire per violazione delle norme di PRG come stabilite con le delibere di C.C. n. 44 del 1993 e n. 38/2004, che disciplinano i diversi casi di edificabilità per i lotti inferiori al minimo previsto, difettando i presupposti per procedere al rilascio del permesso di costruire in quanto il lotto sarebbe interamente asservito e i lotti in questione classificati in zona C dovrebbero avere una superficie superiore ai minimi fissati dagli strumenti urbanistici.

Al riguardo, occorre ribadire che l'identificazione del lotto di cui al permesso di costruire impugnato non coincide con quanto asserito dalla ricorrente che identifica il lotto in questione nel senso dell'area acquistata dalla società Costa Tirreno srl, bensì coincide con l'intero lotto costituito da entrambe le aree e, quindi comprensivo anche dell'area di titolarità della sig.ra De Meo, così come esposto nella richiesta di permesso di costruire e nel progetto approvato dal Comune (per mq 2380), risultando unitario anche l'obbligo di asservimento.

Pertanto, la circostanza che il terreno sia stato venduto alla società controinteressata non rileva ai fini della sussistenza del lotto minimo, in quanto entrambe le aree, complessivamente considerate costituiscono il lotto minimo e sono state asservite alla costruzione oggetto del permesso di costruire.

Ne deriva che la normativa urbanistica di cui alle delibere di C.C. n. 44 del 1993 e n. 38 del 2004, riguardante i diversi casi di edificazione senza la presenza del lotto minimo, non è applicabile alla fattispecie in esame laddove invece sussiste tale misura.

2.5. Con la seconda censura viene dedotta la violazione delle due varianti citate al PRG e dell'atto d'obbligo in relazione all'edificazione concessa con il permesso di costruire in esame.

La ricorrente sostiene che la nuova volumetria autorizzata come ampliamento della costruzione preesistente in realtà costituirebbe una costruzione autonoma priva di collegamento e non consentita dalle varianti di PRG.

Anche tale motivo non appare fondato e valgono le argomentazioni già esposte in quanto il requisito del lotto minimo è stato rispettato in relazione anche al progetto proposto inteso nell'interesse delle aree con l'asservimento delle stesse; in tal senso, anche per l'indice volumetrico si tiene conto dell'ulteriore cubatura residua realizzabile.

2.6 Anche le residue censure non appaiono convincenti: l'indicazione nel permesso di costruire della destinazione C/5 in luogo di quella C/1 rappresenta un mero errore materiale, da qui l'irrelevanza della stessa (vedi cert. dest. urban.). Quanto al motivo rubricato sub D, secondo cui l'area doveva essere oggetto di previa formazione di un piano di lottizzazione in quanto la zona sarebbe solo parzialmente urbanizzata, il Collegio ritiene che lo stesso non possa essere accolto alla luce della preesistenza di un edificio sull'area di intervento e della destinazione della stessa trattandosi di zona di completamento di un lotto intercluso confinante con altra edificazione, come quella della stessa ricorrente.

Con ulteriore motivo la ricorrente deduce la violazione delle prescrizioni delle zone C/1 relativamente al limite previsto della superficie coperta pari a 1/6 dell'area del lotto.

Anche in tal caso, come sopra riferito, occorre tener conto dell'intera area messa a disposizione pari a mq 2380 e non mq 1066 (relativi questi ultimi all'area di proprietà della società controinteressata), nel rispetto del lotto unico la superficie coperta dell'edificio costruito e quella del costruendo rispettano il relativo parametro previsto. Da ciò deriva l'infondatezza del motivo.

2.7. Infine, la ricorrente ha impugnato con ulteriori motivi aggiunti la variante al permesso di costruire deducendo l'illegittimità derivata della stessa rispetto ai vizi già dedotti con il ricorso principale, per i quali valgono le considerazioni innanzi riportate, nonché ulteriori censure (terzo e quarto mezzo di impugnazione) relative alla violazione delle altezze dei fabbricati e al mancato rispetto delle caratteristiche geometriche e funzionali dei volumi tecnici degli ambienti realizzati all'ultimo livello. Al riguardo, si pone il problema della ammissibilità della pretesa censura relativa ad aspetti non oggetto della variante del permesso di costruire qui impugnata, ma riferibili alla esecuzione del titolo principale e derivanti dalla conoscenza di dati assunti nel procedimento penale attivato e non ancora definito. Pertanto, in questa sede volta all'esame della legittimità del permesso di costruire e della variante allo stesso rilasciati ai titolari del lotto e quindi alla legittimità del progetto approvato con i titoli edilizi assentiti, non trova spazio l'esame delle esposte censure riguardanti invece aspetti diversi relativi alle eventuali difformità dal progetto edilizio assentito attuate nella fase esecutiva dello stesso, che investono eventuali aspetti di responsabilità del titolare del permesso di costruire all'esame di altro giudice.

3. In definitiva, sulla base delle predette considerazioni, il ricorso in quanto infondato va respinto.

Il complessivo andamento del giudizio e la peculiarità della vicenda consentono di derogare dalla regola della soccombenza e di far luogo alla compensazione delle spese di giudizio tra le parti.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale amministrativo regionale per il Lazio, Roma, sez. II bis, definitivamente pronunciandosi sul ricorso in epigrafe, lo respinge.

Dispone la compensazione delle spese di giudizio tra le parti.

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

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio del giorno 10 giugno 2010 con l'intervento dei Magistrati:

Eduardo Pugliese, Presidente

Raffaello Sestini, Consigliere

Mariangela Caminiti, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 10/09/2010

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO