

- Luca BALDINI = giusto?
- MILANI Manuela = um..um!
- Luca BALDINI = ohh..., poi..., pagina due (2) ...
- MILANI Manuela = si...
- Luca BALDINI ="la costruzione...diciamo LA SOCIETA COSTRUZIONI GENERALI asserisce parte di via ee..parte di via Ectræ.."", no!..."via Feronia"!
- MILANI Manuela = ..è..perché sull'atto forse c'è scritto via Ectræ anche, è!
- Luca BALDINI = va beh però è via ...
- MILANI Manuela = "angolo via Feronia" ce metto ?
- Luca BALDINI = è! si, insomma
- MILANI Manuela = ok...
- Luca BALDINI = poi, sotto, il capoverso sotto...
- MILANI Manuela = sii...
- Luca BALDINI = eeemm... "con acquisizione del diritto a realizzare le volumetrie di pertinenza afferenti le aree di sua proprietà"
- MILANI Manuela = e questo è quello che c'è scritto in Convenzione, è!
- Luca BALDINI = si..., chiuse le virgolette, ma non "pari a tremiladuecentocinquata (3.250) metri cubi"...no!
- MILANI Manuela = èèè...sottoscriveva la Convenzione e questo è quello che dice la Convenzione...
- Luca BALDINI = si ma lo mette fuori dalla virgolette, quindi ...
- MILANI Manuela = e ce lo metto in virgoletta...
- Luca BALDINI = no! lo levi proprio!...dai retta a me...
- MILANI Manuela = ok!
- Luca BALDINI = cioè..., cioè...
- MILANI Manuela = si, si!
- Luca BALDINI = lo levi no? ...io lo leverei
- MILANI Manuela = ok
- Luca BALDINI ="la volumetrie di pertinenza afferenti le aree di sua proprietà"..., punto! ...così dice, no?...perché se lo dice bisogna di'.., ma se non lo dice questa precisazione...eee..., no! io non lo voglio! perché sinnò è sbagliata pure la Convenzione...
- MILANI Manuela = ok
- Luca BALDINI = .. poi...: "l'atto con il quale ..èèè...è stato..."..., annullato! no "revocato"; lo dice un'altra volta!
- MILANI Manuela = ma questa cosa però non la vedo..., dove sta?....ok!
- Luca BALDINI = poi ... "individua area..."..., il resto così va bene, ok!...diciamo che ...può anda'..., può essere...; ee..poi a pagina otto (8) in fondo
- MILANI Manuela = sii...
- Luca BALDINI = ..."ferma rimanendo che sarebbe necessario una più attenta verifica delle disposizioni comunali sull'Istituto della Perequazione, tra cui l'eventuali disposizioni contenute nella deliberazione non rinvenuta nella documentazione esaminata.." ... "non rinvenuta", che cosa? la deliberazione? ..non gli avete dato?
- MILANI Manuela = si!
- Luca BALDINI = è?
- MILANI Manuela = è...evidentemente non c'era...
- Luca BALDINI = ho capito...è zompata, va beh..., ok...; ... poi,... aspetta è..., poi a pagina dieci (10) in fondo ...
- MILANI Manuela = um..um...

Luca BALDINI = *fa tutto un ragionamento ..., no? .." la decurtazione rispetto al passato....la diminuzio...."..., cioè... questa cosa qui ...uummm...*

MILANI Manuela = *questa è la sentenza*

Luca BALDINI = *si! è la sentenza*

MILANI Manuela = *è proprio scritta così...*

Luca BALDINI = *"è proprio scritta così" però diciamo ...intriga un po', capito? perché poi, alla fine, va bene tutto., cioè...è quasi soddisfacente..., è la conclusione, che, secondo me, forse la domanda gliel'avete posta male, perché lui dice..., allora: la strada non è la tua., va beh..., e la levi, no?il lotto è il tuo., va beh te lo tieni..., e il lotto di via Feronia non ce poi mette un altro volume sopra perché....è inedificabile, no?*

MILANI Manuela = *um..um...*

Luca BALDINI = *..però te lo devo paga!?! questo dice? giusto?*

MILANI Manuela = *si!*

Luca BALDINI = *um..., allora quando alla fine del parere dice:" quanto alla particella 2201, questa, per le ragioni su esposte, pure essendo asservita ad un atto d'obbligo a pertinenze di una abitazione,..in ragione del consenso del Comune, si ritiene potesse essere oggetto di cessione separatamente all'immobile stesso" ..., no? .. e comunque la stessa doveva essere pagata in regime di compensazione, questo ci manca*

MILANI Manuela = *di Perequazione?*

Luca BALDINI = *di Compensazione, no di Perequazione!...la compensano..non la perequano!...cioè secondo me non è in regime di Perequazione ma è in regime di Compensazione, perché la Perequazione è l'attribuzione di una maggiore volumetria in ragione di un (incompr.) necessità..;*

MILANI Manuela = *però lui di dice anche della Perequazione...cioè ti fa anche la differenza tra Compensazione e Perequazione, no?*

Luca BALDINI = *si, però la Particella de via Feronia...può essere compensata, non può essere Perequata! e poi questo pone un secondo....un secondo problema: siccome 'sto Piano ij'hanno fatto prima ije danno la Perequazione ..poi l'aume..., prima gli danno l'indice e poi la volumetria che ti spetta ...in ragione delle opere pubbliche che devi realizzare ..tu l'aumenti del venticinque per cento (25%) la domanda potrebbe essere:"ma allora la particella prima la compenso e poi la perequo?...quante volte la pago 'sta particella?".... capito? non so se....*

MILANI Manuela = *è! l'ho capito*

Luca BALDINI = *è! comunque in questo pezzo de pare qua..., secondo me ce manca questo da dire..., così avemo chiuso il cerchio, no? quindi..poteva essere venduta perché..chi l'ha detto che non può essere venduta?..il consenso per il concludenda lì...i (PACTA) quello che dice all'inizio lo poteva fa'? no? quindi va bene... poteva essere venduta e..., doveva essere pagata! no?...risarcita..non so come si dice: ristorata! no? ...con un ..., o con un pagamento di soldi o con un riconoscimento volumetrico secondo regole di Compensazione!...io..., scriverei così!..poi..cioè "scriverei" ..., questo è il concetto che ci manca! allora il parere è concluso*

MILANI Manuela = *va bene...mo' però lo devo chiama' lunedì*

Luca BALDINI = *si; ...mo' io questa la faccio leggere all'amico mio, è!*

MILANI Manuela = *no! ... a chi?*

Luca BALDINI = *e "a chi"?*

MILANI Manuela = èèè...no! fino a quando non è firmata no! Luca!
 Luca BALDINI = embeh...ce lo levo
 MILANI Manuela = ma te voglio uccidere....
 Luca BALDINI = perché?
 MILANI Manuela = èè..perché..
 Luca BALDINI = e no, perché invece è importante!..perché siccome lui sa tante cose...c'è il caso che ce da qualche idea...; io ce lo levo sotto....
 MILANI Manuela = ahhh...mo' ho capito....; no scusa..scusa...., si è...mi raccomando ...'mbeh lo sai insomma
 Luca BALDINI = è..
 MILANI Manuela = io non ho dato manco la copia a Massimo, è!
 Luca BALDINI = no..ma..., cioè... hai capito, no? ...o no?
 MILANI Manuela = si, si! ho capito...però...io non, sappi che io non ho dato la copia..., sappi che io non ho dato la copia a Massimo! solo questo te dico!
 Luca BALDINI = e va beh..ma lui, voglio dire....mica..., mica sarà stupido, no?
 MILANI Manuela = no., ho capito ora a chi....., non avevo capito
 Luca BALDINI = um...
 MILANI Manuela = pensavo a un'altra cosa....
 Luca BALDINI = ...siccome sa tante cose, sa come gira il mondo quello..., allora...
 MILANI Manuela = è vero
 Luca BALDINI =magari te dice....
 MILANI Manuela = sono d'accordo con te .., son d'accordo con te....
 Luca BALDINI = ok? a posto! così poi....io gliela do così..., se poi tu vuoi cancello sotto e ciccia! cioè ...ce lo levo, tanto ...
 MILANI Manuela = um..., no! e no! non avevo capito... sù! capisci a me!..., non me capisci...?
 Luca BALDINI = ...ho capito, dico se però devo levacce la firma....
 MILANI Manuela = no! con lui non c'è bisogno
 Luca BALDINI = um.. a posto, allora mo' lo faccio così...; ciao ciao
 MILANI Manuela = ciao
 Luca BALDINI = ciao

Con riferimento alla conversazione poc'anzi esaminata [cit. Prog. 1475 - RIT 62/15] è stato estrapolato dalla posta elettronica della MILANI Emanuela il seguente documento pervenuto dall'indirizzo romina.raponi@studioterracciano.it. Nel documento si riscontrano alcune correzioni coincidenti con quelle dettate dal BALDINI Luca:

=====

**INIZIO DOCUMENTO SCARICATO DALLA POSTA ELETTRONICA
 DELLA MILANI MANUELA (le correzioni in giallo sono quelle recepite dalle
 indicazioni del Baldini nella conversazione [Prog. 1475 - RIT 62/15])**

Spettabile
COSTRUZIONI GENERALI SRL
VIA MONTI 15
LATINA
Roma, 23/02/2015

<p>Oggetto: Richiesta di parere COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. in relazione all'atto di revoca del permesso a costruire PROT. 5879 DEL 15.1.15 emesso dal COMUNE DI LATINA</p>
<p>Ns. rif. N. 988 (da citare nella corrispondenza)</p>
<p>La Costruzioni Generali srl richiede un parere con riferimento al permesso a costruire n. 31/Ep alla stessa rilasciato dal Comune di Latina il 20.10.2014 e successivamente annullato con atto del Comune prot. 5879/71151 del 15.1.2015, quanto, in particolare, alla cedibilità al Comune delle particelle indicate.</p>
<p>Oggetto del permesso a costruire è la realizzazione di un edificio residenziale su un'area distinta al foglio 171 con mappale 11 della superficie di mq 1130 sita in Via Quarto e ricadente nel vigente PPE del Quartiere Prampolini - R3, Tavola 12 comparto 6, approvato con DGC 434/2014.</p>
<p>Detto PPE R/3 quartiere Prampolini (come si legge nella convenzione sottoscritta dalla società con il Comune del 18.9.14) prevede, per l'amministrazione Comunale, l'acquisizione delle aree destinate ad uso pubblico attraverso la cessione gratuita delle stesse, da parte dei privati, in cambio di volumetria residenziale. Ciò sarebbe dovuto avvenire previa sottoscrizione di specifica convenzione tra il privato e il Comune allo scopo (così è riportato nell'art. 2 della convenzione 18.9.14) di disciplinare "l'attuazione di criteri perequativi relativi alle previsioni urbanistiche del Piano Particolareggiato di Esecuzione".</p>
<p>La società Costruzioni Generali asserisce di aver avuto in proprietà i terreni in Via Quarto di mq 1.668 destinata in parte a "espansione residenziale" e in parte a "viabilità" e in Via Ectra, angolo Via Feronia di mq 491 destinato a "verde pubblico", sulla cui parte edificabile l'attività edilizia sarebbe potuta avvenire mediante permesso a costruire, previa cessione gratuita al Comune di Latina, da parte della società, delle aree con destinazione pubblica o di pertinenza dell'amministrazione.</p>
<p>In ragione di ciò, la società sottoscriveva la convenzione 18.9.14 rep. 81420 con il Comune di Latina con la quale si impegnava a cedere al Comune le aree distinte al foglio 171 particella 133 e particella 2201, con acquisizione del "diritto a realizzare le volumetrie di pertinenza afferenti le aree di sua proprietà". Seguiva, quindi, il rilascio del Permesso a costruire n. 31/EP sul distinto lotto distinto al foglio 171 particella 11.</p>
<p>L'atto con il quale detto permesso a costruire è stato <u>annullato</u> assume che il permesso a costruire n. 31/EP sarebbe stato rilasciato alla Costruzioni Generali srl sul presupposto che della sottoscrizione da parte di quest'ultima con il Comune di Latina della convenzione a rogito Notaio Celeste del 18.9.2014 rep. 81420/30669 finalizzata all'acquisizione delle aree a destinazione pubblica individuate al foglio n. 171 mappali 133 e 2201 "nella convinzione che dette aree fossero di proprietà della società richiedente" (e come risultante anche da dichiarazione resa nell'atto di compravendita a rogito Notaio Becchetti del 7.4.2014 rep. 23961/13132), mentre da successivi controlli tale circostanza non risulterebbe corretta in quanto la particella 133 sarebbe stata oggetto di decreto di esproprio.</p>
<p>Tale circostanza risulta effettivamente accertata e proprio per tale ragione la società richiedente assume di avere nuovamente ripresentato il progetto con la decurtazione della cubatura.</p>
<p>Con riferimento alla particella 2201, peraltro, occorre specificare quanto segue.</p>

Dalla documentazione fornita, la particella 2201 costituirebbe una porzione del più vasto compendio immobiliare censito al catasto al foglio 171 con il mappale 388 della estensione di 2.145 mq, asservito con atto d'obbligo autenticato del 21.6.1984 rep. 210.608 dalla originaria società EFFEBI srl, a servizio della costruzione di un edificio per abitazione.

In detto atto d'obbligo si legge che *"il terreno in oggetto...rimarrà asservito permanentemente alla costruzione in oggetto e non sarà frazionabile, né alienabile disgiuntamente dalla costruzione stessa"*. L'atto d'obbligo *"è irrevocabile senza il consenso espresso del Comune di Latina"*.

È bene evidenziare che la società proprietaria assume di non essere mai venuta meno a l'impegno assunto con l'atto d'obbligo.

Invece, in epoca successiva a detto atto d'obbligo, il Comune di Latina adottava un atto di esproprio (decreto 197/1993 del 1.2.1993) che coinvolgeva anche l'area della società Effebi. Nell'atto infatti si legge che *"è pronunciata l'espropriazione...dell'area distinta al catasto del Comune di Latina al foglio 171 part. 388/p di mq 568 intestata a S.r.l. Effebi con sede in Latina"*.

Detto atto di esproprio, riguardando solo una parte della particella 388, comportava il frazionamento della stessa nelle due distinte particelle identificate con il numero 2200 (espropriata) che veniva destinata a strada, e 2201 (quest'ultima, soltanto, oggetto di cessione al Comune ai fini del permesso a costruire) destinata a verde pubblico.

Quindi, nonostante il proprietario si fosse impegnato, con l'atto d'obbligo, a non frazionare né vendere l'area disgiuntamente dalla costruzione a cui l'area era stata asservita, è stato il Comune che, per esigenze legate all'esproprio, ha provveduto al frazionamento dell'area asservita - tra l'altro avvenuto dopo la data del 1.5.1993 e dunque ben oltre il termine di validità del PPE R3 approvato con la DCC n. 45/1982 - destinando parte della particella 388 alla realizzazione della viabilità, come si evince dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dell'arch. Luca Baldini.

L'atto posto in essere dal Comune, da un punto di vista giuridico e quanto agli effetti rispetto all'atto d'obbligo, può assumere diversi connotati. Sia che si configuri come consenso per *facta concludentia* alla realizzabilità di atti che prima erano impediti dall'atto d'obbligo al solo proprietario, sia che si configuri come inadempimento del Comune stesso all'atto d'obbligo, sia che si configuri come consenso alla revocabilità dell'atto d'obbligo, ha comunque determinato lo stesso effetto: il frazionamento dell'area che, prima, nella sua interezza, era asservita all'immobile.

D'altra parte, l'atto d'obbligo (quale atto negoziale unilaterale) impegnava il solo proprietario a non effettuare il frazionamento e non certo il Comune.

Si tratta di comprendere se, per effetto di detto frazionamento (e dell'esproprio), siano venuti meno anche gli altri impegni assunti dal proprietario nell'atto d'obbligo, ossia l'asservimento della restante area (particella 2201) all'immobile e l'impossibilità di vendere o cedere detta particella separatamente dalla costruzione.

Infatti, la società Effebi srl alienava separatamente dall'edificio detta area, con atto Notaio Becchetti del 7.4.2014, in favore della Costruzioni Generali srl, e quest'ultima, a sua volta, la cedeva al Comune con atto Notaio Celeste del 18.8.2014, al fine di ottenere la volumetria residenziale da utilizzare nel comparto 6 foglio 171 mappale 11.

Dal punto di vista formale, la nozione di un atto unilaterale d'obbligo è piuttosto eterogenea. Alcune disposizioni in materia urbanistica hanno introdotto la figura dell'atto

unilaterale d'obbligo con l'intento di agevolare procedure concordate con le amministrazioni locali. Per esempio, l'articolo 7 della legge 7 gennaio 1977, n. 10, riguardante l'edilizia convenzionata, stabiliva che poteva "tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo", e si veda anche art. 27 L. 457/78. Tuttavia, non esiste alcuna disposizione generale che regola gli atti unilaterali d'obbligo e ne stabilisce natura giuridica e termini di vincolatività, dovendosi comunque applicare il principio del codice civile in tema di obbligazioni e contratti oppure, ove ne ricorrono i presupposti, inquadrandoli nell'ambito della categoria degli accordi previsti dall'art. 11 della legge 7 agosto 2000, n. 241, quali moduli di determinazione del contenuto di un provvedimento amministrativo. A questo ultimo proposito occorre evidenziare che *la legittimità di un accordo amministrativo ex art. 11 cit. si sostanzia anche nell'ambito di un procedimento finalizzato all'adozione di provvedimenti vincolati, quando l'amministrazione sia chiamata comunque ad assumere decisioni discrezionali per lo meno sotto il profilo tecnico (Cons. Stato, IV, 22 maggio 2012, n. 2969) (sentenza del Consiglio di Stato sez. VI 17 marzo 2014 n. 1310 dove si aggiunge "nella fattispecie in esame, la convenienza per l'interesse pubblico di acquisire gratuitamente l'area ben poteva, pertanto, essere valutata al fine di compensare l'altrimenti doverosa riduzione delle difformità edilizie delle quali l'interessato chiedeva la regolarizzazione")*.

Quel che si potrebbe sostenere è che la natura giuridica dell'atto d'obbligo è mista, consistendo in una promessa unilaterale ai sensi dell'art. 1987 del codice civile, il quale stabilisce che *"la promessa unilaterale di una prestazione non produce effetti obbligatori fuori dei casi ammessi dalla legge"* (Consiglio di Stato sez. VI 05 agosto 2013 n. 4087; Cassazione civile sez. II 29 marzo 2006 n. 7262) e inserita in un procedimento amministrativo

Nel caso di specie, l'atto d'obbligo di cui si discute ha aspetti peculiari per la circostanza che ha avuto, quale finalità, quella di formalizzare l'impegno del solo proprietario dell'area ad asservirla all'immobile realizzato; si è trattato, quindi, di una fattispecie negoziale unilaterale ed atipica ad effetti obbligatori, che ha dato vita ad un rapporto pertinenziale di natura permanente, divenuta una qualità obiettiva del fondo opponibile anche al terzo acquirente.

Da notare, quindi, che non pare possa porsi in dubbio l'inedificabilità dell'area, o la impossibilità di cessione di una cubatura relativa all'area asservita per l'ottenimento di un diverso titolo edilizio o per altra finalità (che sono i casi più frequenti in cui viene utilizzato, come strumento, l'atto d'obbligo).

Nel caso qui in esame, la società si è semplicemente limitata a cedere al Comune (dietro espressione di volontà in tal senso di quest'ultimo) una parte di questa area asservita (e quindi senza alcuna capacità edificatoria) già destinata a verde pubblico.

Poiché in base a quanto previsto nell'art. 2 della Convenzione, la cessione sembrerebbe funzionale alla *"attuazione dei criteri perequativi relativi alle previsioni urbanistiche"* del PPE, ciò dovrebbe significare che il Comune ha nuovamente assentito alla frazionabilità e alla cessione.

Ciò troverebbe conferma nella DCC n. 68 del 29.5.2001 che evidenzia molteplici aspetti qui di interesse.

In questa delibera, infatti, si evidenzia come l'acquisizione di aree da destinare ad opere pubbliche attraverso le procedure espropriative, si sia rivelato, negli ultimi vent'anni, molto costosa soprattutto in conseguenza delle modifiche normative intervenute nei metodi di determinazione delle indennità di esproprio. Si evidenzia come, invece, il metodo della compensazione/perequazione abbia dato buoni risultati nell'acquisizione delle aree. Si chiarisce che con Deliberazione n. 201 del 19.12.1994 il

Consiglio Comunale si è anche dato un indirizzo programmatico sia riferimento alla necessità di prevedere (nelle NTA dei futuri strumenti urbanistici e di quelli in corso di revisione) l'acquisizione delle aree di interesse pubblico attraverso l'istituto della perequazione e/o compensazione, sia alla possibilità di prevedere che le cubature comunali siano il più possibile frazionabili al fine di disporre di lotti edificabili da cedere agli aventi titolo della indennità di espropriazione, sia con riferimento alla possibilità di definire gli espropri in corso con transazioni che prevedano, in via prioritaria, la compensazione delle aree acquisite con la cessione di volumetria o, in via subordinata, con un compenso monetario da corrispondere in forma rateizzata. Si prevede anche che lo strumento da utilizzare per l'applicazione delle misure compensative/perequative o il pagamento rateizzato dell'indennizzo, debba avvenire attraverso convenzioni tra il privato ed il Comune.

Oltre a questi indirizzi, di per se dirimenti quanto alle molteplici modalità di azione del Comune, non può trascurarsi che, indipendentemente dalla presenza di diritti edificatori, dall'uso residenziale o agricolo, l'area della società richiedente e ceduta al Comune per fini pubblici, aveva un valore venale da corrispondere, indennizzare e/o compensare (sulla base del quale viene calcolata qualunque indennità o forma di risarcimento conseguente all'esproprio - come conferma la costante giurisprudenza: il risarcimento del danno per la perdita di terreni espropriati deve essere commisurato in base al valore venale effettivo, cfr. Consiglio di Stato sez. V 14 ottobre 2014 n. 5067 Sez. IV, 14 maggio 2014, n. 2482, 14 maggio 2014, n. 2470, 22 gennaio 2014, n. 306, 6 dicembre 2013, n. 5820, poc'anzi citata, 21 ottobre 2013, n. 5095, 30 settembre 2013, n. 4871, 9 gennaio 2013, n. 76).

Infine, fermo rimanendo che sarebbe necessaria una più attenta verifica di ulteriori disposizioni comunali sull'istituto della perequazione (tra cui le eventuali disposizioni contenute nella deliberazione 434/2014 non rinvenuta nella documentazione esaminata), occorre chiarire che, detto istituto trova ormai applicazione generale da parte delle amministrazioni locali, anche in mancanza di una disciplina specifica a livello nazionale.

A questo proposito la IV Sezione del Consiglio di Stato, con la **sentenza n. 616, del 10 febbraio 2014**, rappresenta che l'assenza di una disciplina nazionale sulla perequazione urbanistica dimostra la viva necessità di una disamina concreta delle diverse previsioni adottate negli strumenti urbanistici.

L'uso generalizzato dell'istituto della perequazione è confermato anche dalla pronuncia del Consiglio di Stato n. 119 del 16.1.2012: *"come questa Sezione ha avuto ampiamente modo di chiarire allorché ha esaminato detti istituti, ritenendoli legittimi (cfr. sentenze nn. 4542 e 4546 del 2010), uno degli elementi fondamentali, che consentono alle previsioni impositive di cessione di volumetrie e di pagamento di contributi in cambio di edificabilità di sottrarsi a critiche di illegittimità, è costituito dall'essere esse connesse alla possibile attribuzione di volumetria edificabile ulteriore rispetto a quella riconosciuta ai suoli in via ordinaria, nonché dall'essere quest'ultima corrispondente a quella già attribuita ai medesimi suoli dai pregressi strumenti urbanistici; diversamente, se cioè le ridette previsioni si fossero accompagnate a riduzioni o azzeramenti delle pregresse capacità edificatorie dei suoli, si sarebbe trattato effettivamente di larvate forme di esproprio come in quella sede lamentato dalle parti private. Alla luce delle semplici considerazioni testé svolte, appare chiaro che gli innovativi istituti di perequazione urbanistica introdotti dal Nuovo P.R.G. obbediscono a una finalità ben diversa da quella di compensare i proprietari di suoli incisi da previsioni più restrittive e rigorose rispetto a quelle pregresse, essendo piuttosto - come del resto rilevato dalla Sezione nelle decisioni del 2010 innanzi citate - intesi a*

consentire all'Amministrazione di disporre di modalità e procedure più rapide e collaborative, rispetto alla classica espropriazione, per il reperimento di aree da destinare a opere pubbliche e di urbanizzazione. In altri termini, altra è la situazione di chi, ferma restando la capacità edificatoria progressa del proprio suolo, intenda acquisire ulteriore volumetria edificabile (ed a cui, come detto, si riferiscono le previsioni perequative de quibus); ben diversa è invece la situazione di chi abbia subito sic et simpliciter una decurtazione rispetto al passato dell'edificabilità attribuita al proprio suolo: per queste ultime fattispecie l'Amministrazione ha introdotto l'istituto della compensazione urbanistica il quale, per le ragioni sopra esposte, deve trovare applicazione a tutte le aree soggette a tale deminutio di edificabilità, indipendentemente dal momento e dall'atto con cui questa sia stata realizzata".

Ma vi è di più. Non mancano neppure i casi, al di là delle specifiche forme di compensazione di diritti edificatori o di perequazione (tra cui quella che prevede la cessione di aree da parte del privato da destinare a fini pubblici in cambio di una maggiore valorizzazione di diritti edificatori che il privato possiede su distinta area), che l'istituto della perequazione è utilizzato anche per altri fini, come ad esempio la definizione in via transattiva di questioni insorte tra privato e amministrazione.

Si veda ad esempio **Consiglio di Stato sez. IV 05 febbraio 2009 n. 684**: "D'altra parte, la "compensazione urbanistica" ("istituto", ovvero "meccanismo compensatorio", o anche "tecnica", sconosciuta alla legislazione urbanistica nazionale, che solo di recente ha avuto un avallo legislativo con il comma 258 dell'art. 1, della legge finanziaria n. 244/2007, per incrementare la disponibilità di alloggi a canone concordato, calmierato e sociale, ed è stata introdotta in diverse leggi regionali - legge Regione Friuli n. 5/2007; legge Regione Lombardia n. 12/2005 - con l'obiettivo di realizzare una perequazione urbanistica, oltre che in molti piani urbanistici approvati in Lazio, Emilia Romagna, Puglia, Calabria, Veneto, Campania, Toscana e Umbria) consente, una volta concessa dalla Amministrazione, che i proprietari di aree e/o di edifici oggetto di vincolo espropriativo possano recuperare capacità edificatoria, in alternativa all'indennizzo, anche nella forma di credito edilizio, su altre aree, previa cessione all'amministrazione delle aree oggetto di vincolo. La compensazione urbanistica - in questo si deve convenire pienamente con gli appellanti - si attua mediante "accordi di programma", previsti dall'art. 34 del D. Leg.vo 267/2000. Nella specie, non viene in rilievo la compensazione urbanistica, quale strumento con cui si attua una forma di perequazione urbanistica, ma una transazione (da stipulare), che avrebbe dovuto, "tramite la compensazione urbanistica" (cioè un trasferimento di diritti edificatori), dare soluzione ad un contenzioso che ha avuto inizio (con un procedimento espropriativo risalente al 1982) molto prima che questo strumento perequativo di recupero di capacità edificatoria (in alternativa all'esproprio) fosse istituito. In questo senso, non può essere condivisa la critica degli appellanti alla sentenza impugnata, che avrebbe richiesto una transazione in senso civilistico, senza considerare che "il riconoscimento della compensazione includeva ed assorbiva l'accordo transattivo". La proposizione degli appellanti deve, infatti, essere redatta in modo diverso, se si vuole che la stessa corrisponda alla volontà del Comune, quale emerge dagli atti cui gli stessi appellanti fanno riferimento: l'accordo transattivo (che non esiste) avrebbe dovuto includere e assorbire la compensazione urbanistica, quale mezzo (questa) per attuare una transazione, destinata a dare soluzione al contenzioso tra le parti".

Con riferimento alla possibilità, poi, di utilizzare gli strumenti perequativi, anche in conseguenza di espropri o comunque di cessione di aree private per fini pubblici si vedano anche le seguenti pronunce.

"Se è vero che il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro realizzato attraverso l'istituto "perequativo" della cessione di aree non dà luogo ad effetti ablatori delle situazioni giuridiche private ma - fornendo all'Amministrazione lo strumento per acquisire, senza

oneri e con modalità diverse dall'esproprio, aree da destinare a scopi di pubblico interesse - si contraddistingue per assicurare comunque al privato una residua capacità edilizia, che è poi il risultato di prescrizione diretta a regolare concretamente l'attività edificatoria e per questo inerente alla potestà conformativa propria dello strumento urbanistico comunale; in generale, invero, ricorre un vincolo conformativo ogni qual volta esso sia correlato ad una complessiva disciplina edilizia - urbanistica per effetto della quale le facoltà edificatorie non sono in toto precluse, ma conformate in senso limitativo e condizionato al soddisfacimento delle esigenze pubbliche. Pertanto, l'insussistenza nella circostanza di effetti di tipo espropriativo esclude tout court anche i dedotti profili di incostituzionalità della relativa disciplina regionale" (T.A.R. Bologna (Emilia-Romagna) sez. I 21 marzo 2014 n. 314). "L'inciso successivo ivi contenuto, secondo il quale "la perequazione disciplinata dalla legge regionale non opera allora come un principio conformante l'azione del Comune, ma rappresenta una delle modalità con le quali può essere esplicata la facoltà pianificatoria a questi attribuita e, pertanto, il principio perequativo si applicherà se ed in quanto previsto nello stesso strumento generale, venendo poi attuato tramite un piano urbanistico esecutivo" non vale ad escludere che alla perequazione si addivenga direttamente mercè lo strumento generale" (Consiglio di Stato sez. IV 13 marzo 2014 n. 1241).

"Tanto concluso consente di ragionevolmente affermare che - facendo una probabile ma anche non ultronea quantificazione sia del valore agricolo medio che del valore al mq. in zone diverse altrimenti utili in ipotesi per la ricaduta dei diritti edificatori assegnati e mettendo i detti valori a confronto - quanto disposto dal Comune si atteggia come applicazione del sistema cd. di perequazione diffusa e non come applicazione del diverso sistema di perequazione compensativa in luogo del pagamento di un indennizzo da esproprio per la realizzazione di infrastrutture pubbliche in senso oggettivo e soggettivo; ne consegue la legittimità di fondo di tale meccanismo pur sottolineandone l'improprietà definitoria" (T.A.R. Brescia (Lombardia) sez. I 11 aprile 2013 n. 347).

Alla luce delle suesposte considerazioni, quindi, si ritiene che il provvedimento di revoca della concessione a costruire sia giustificato quanto al calcolo della volumetria che attiene alla cessione della particella 133, ma non impedisce un nuovo provvedimento che tenga conto della nuova volumetria derivante dalla decurtazione della particella 133 nel nuovo progetto già presentato dalla società.

Quanto alla particella 2201, questa, per le ragioni su esposte, pur essendo asservita con atto d'obbligo a pertinenza di un'abitazione, in ragione del consenso prestato dal Comune al frazionamento in sede di convenzione, si ritiene potesse essere oggetto di cessione separatamente dall'immobile stesso.

Nei termini su esposti si considera reso il richiesto parere.

Distinti saluti

Prof. Avv. Gennaro Terracciano

Il citato documento viene acquisito presso il Comune di Latina dalla p.g. e l'atto depositato in data 03.03.2015 si differenzia da quello estrapolato dalla posta elettronica oltre che per la data di formazione dell'atto che diventa 03.03.2015 anche per le seguenti ulteriori aggiunte " la possibilità di applicare criteri compensativi da parte del Comune per quanto attiene al Comparto di proprietà della società richiedente (facente parte del PPE comprensorio R3 Prampolini) sembra rinvenirsi anche le NTA di cui alla deliberazione 616/2014. In essa si legge che l'attuazione edificatoria nell'ambito dei comparti individuati dalla zonizzazione (Tavola 09) di piano particolareggiato avverrà ai sensi della normativa già approvata per l'attuazione dei criteri compensativi del PPE

del comprensorio R3 Prampolini. Per ambito di compensazione si intendono tutte le aree interne ai perimetri dei comparti individuati nella Tav.09 tenendo presente che:... ..e) i criteri compensativi previsti permettono all'Amministrazione Comunale di ottenere il possesso delle aree spettanti con maggiore celerità e conseguente decollo dei comparti edificatori. I comparti individuati sono 21 tra cui vi è anche il comparto 6 di proprietà della società richiedente".

Le modifiche ed aggiunte riportate sono state oggetto di intervento del MONTI Ventura dopo che il BALDINI glielo sottopone in visione.

- Al riguardo si rievoca la conversazione già esaminata [cit. Prog. 1475 - RIT 62/15] :

...omissis...

Luca BALDINI = *si; ...mo' io questa la faccio leggere all'amico mio, è!*

MILANI Manuela = *no! ... a chi?*

Luca BALDINI = *e "a chi"?*...

MILANI Manuela = *èèè....no! fino a quando non è firmata no! Luca!*

Luca BALDINI = *embeh...ce lo levo*

MILANI Manuela = *ma te voglio uccidere....*

Luca BALDINI = *perché?*

MILANI Manuela = *èè..perché...*

Luca BALDINI = *e no, perché invece è importante!..perché siccome lui sa tante cose...c'è il caso che ce da qualche idea...; io ce lo levo sotto....*

...omissis...

Ulteriore conferma di quanto sopra detto si ha nelle conversazioni che di seguito si riportano, precedenti al deposito del citato atto:

- ore 20.26 del 27.02.2015 [Prog. 1480 - RIT 62/15] BALDINI Luca, chiama telefonicamente Stefania DE MARCHI, compagna del MONTI, alla quale riferisce "c'ho un documento per l'omo tuo" .
- alle ore 10.12 del 28.02.2015 [Prog. 1482 - RIT 62/15] MONTI Ventura telefona al BALDINI Luca, quest'ultimo dice "oh buongiorno Rino, c'ho una roba...". così come indicato nella conversazione poc'anzi illustrata [cit. Prog. 1480 - RIT 62/15].
- Alle ore 11.18 del 28.02.2015 [Prog. 1488 - RIT 62/15] BALDINI Luca, in compagnia di MONTI, si accorda con MANSUTTI Maurizio per incontrarsi nello studio di quest'ultimo. Il BALDINI, evidentemente per evitare che il MONTI Ventura venga notato chiede al MANSUTTI se sono presenti delle persone nel suo studio "venimo li a studio tuo ...; stai da solo? no?"
- Alle seguenti ore 13.50 del 28.02.2015 [Prog. 1498 - RIT 62/15] BALDINI Luca, dopo aver incontrato il MANSUTTI unitamente al MONTI [cit. Prog. 1488 - RIT 62/15], viene contattato dalla MILANI Manuela. Il BALDINI sembra aver sottoposto in visione a quest'ultimo (MONTI) la documentazione per le opportune correzioni così da "asestare il tiro o almeno ci proviamo". Il BALDINI rappresenta che la terza persona "mo' se lo legge e domani me chiama..., capito?" e dice alla MILANI di non fare le copie del progetto prima di essere rivisto con le citate correzioni che verranno eventualmente apportate "perché ho parlato pure de questo e de come..., capito?"

-
- Alle ore 19.34 del 01.03.2015 [Prog. 1522 - RIT 62/15] il BALDINI Luca, RICCARDO Massimo e la compagna di quest'ultimo, fanno il riscontro delle correzioni eseguite inviate dal BALDINI Luca per posta elettronica al RICCARDO Massimo.
 - Che gli interlocutori facciano riferimento alle correzioni apposte dal MONTI Ventura [cit. Prog. 1498 - RIT 62/15] appare chiaro in quanto corso della conversazione BALDINI Luca dice alla MILANI *"va bè dai ce sentimo domani però domani sentimoce perché poi mercoledì quello c'ha la commissione (...) tanto è semplice semplice, cambia quello, ce ficca quel pezzo alla fine e hai finito e te lo manda"*.

Effettivamente MONTI Ventura il mercoledì seguente parteciperà alla commissione urbanistica nel comune di Latina dove argomenterà anche il progetto di via Quarto.

- Conversazione delle ore 09.15 del 02.03.2015 intercorsa tra MILANI Manuela (compagna di RICCARDO Massimo) e BALDINI Luca. Quest'ultimo si raccomanda con la MILANI di togliere dalla relazione da sottoporre alla commissione tecnica comunale presieduta dal MONTI Ventura, la parte dove si indicano 3250 mc mettendo la dicitura volumetria spettante *"poi quando parla di tremila duecento cinquanta (3.250) le levi proprio..."* *"volumetria spettante", punto!* ". Le indicazioni del BALDINI sono finalizzate a nascondere il fatto che la volumetria richiesta con il progetto di variante, anche togliendo la particella 133 di proprietà comunale, è comunque nettamente superiore a quella spettante secondo le previsioni del piano [Progr. 1525 - RIT 62/15] :

Appare chiara la strategia del BALDINI che, conoscendo perfettamente i parametri di edificazione dei terreni del RICCARDO Massimo, consiglia alla compagna di quest'ultimo come richiedere al Comune di Latina volumetrie maggiori rispetto a quelle spettanti.

Infatti, con il progetto presentato il 02.02.2015 in variante al Permesso di Costruire n.31/EP del 20.10.2014 (quello annullato con atto n.5879/71150 del 15.01.2015 dopo aver preso atto che la part.133 era già di proprietà comunale) viene richiesta una volumetria di mc 3.050,17 determinata come segue:

- Foglio n.171 Particella n.133: non viene considerata in quanto di proprietà del Comune di Latina;
- Foglio n.171 Particella n.2201: $mq\ 491 \times 1.50\ mc/mq \times 25\% = mc\ 923,896$.
N.B. l'incremento del 25% è stato utilizzato 2 volte, così, l'indice complessivo del comparto passa dai 1,5 mc/mq previsti dal PPE a 1,88 mc/mq della progettazione in variante;
- Foglio n.171 Particella n.11: $mq\ 1130 \times 1.50\ mc/mq \times 25\% = mc\ 2.126,28$
N.B. l'incremento del 25% è stato utilizzato 2 volte, così, l'indice complessivo del comparto passa dai 1,5 mc/mq previsti dal PPE a 1,88 mc/mq della progettazione in variante;

Così a fronte dei mc 2431,5 realizzabili applicando "correttamente" le norme del PPE e non considerando l'asservimento volumetrico della part.2201 la costruzioni Generali richiede con la variante di poter realizzare mc 3.050,17 con un incremento di mc 618,67 che corrisponde, utilizzando un prezzo medio di mercato di euro 250/mc, ad euro 154.000.

Nel progetto approvato con il Permesso di Costruire n.31/EP del 20.10.2014 (ove hanno considerato tutte e tre le particelle e l'indice di 1,88 mc/mq ovvero con il doppio

incremento del 25%) il volume concesso al Riccardo è pari a mc 4059,69 che rispetto ai mc 3250 previsti dal PPE incrementa le volumetrie di mc 809,69 che corrisponde, utilizzando un prezzo medio di mercato di euro 250/mc, ad euro 200.000 circa

- Alle ore 20.19 del 02.03.2015 [Prog. 1572 - RIT 62/15] RICCARDO Massimo informa il BALDINI Luca di avergli inviato il parere come concordato.
- Alle seguenti ore 09.01 del 03.03.2015 [Prog. 1582 - RIT 62/15] MONTI Ventura ed il BALDINI Luca si accordano per incontrarsi al "baretto" per definire insieme come il BALDINI deve redgere la richiesta ("si no, perché diciamo io la cosa da chiedere mi sa l'ho capita, è il cappello che non so dove deve inserito, capito, perché, non è che posso chiederla così a stocco (..) tu ce l'hai col ragionamento").
- Alle ore 09.18 del 03.03.2015 [Prog. 1583 - RIT 62/15] Alessandra dice al BALDINI he lo sta raggiungendo nell'ufficio del MONTI Ventura.
- Alle ore 10.29 del 03.03.2015 [Prog. 1596 - RIT 62/15] MILANI Manuela informa il BALDINI Luca di avere stampato il parere. Quest'ultimo si raccomanda che quando consegnerà il progetto, di lasciare una copia, incluso il parere, anche "all'amico", ossia al MONTI.
- Alle ore 11.24 del 03.03.2015 [Prog. 1605 - RIT 62/15] MILANI Manuela telefona al BALDINI Luca e lo informa dell'avvenuta consegna del progetto al MONTI "io ho fatto .., m'ha detto ""grazie"", gli ho detto :""il numero mio ce l'hai..se è...senti Luca.."" (..) ..eeee...me fa: ""ma devo fa' una fotocopia?""...; gli ho detto: ""no.. è per te .., tanto mo' oggi trasmette il progetto col...col parere""...; ..""ma quale progetto?"".., gli ho fatto: ""quello giusto coi punti come avevamo detto"".

La mattina in cui si riunisce la commissione urbanistica, presieduta dal MONTI, nel corso della quale deve essere analizzato il progetto sospeso al costruttore RICCARDO, viene registrata una conversazione tra il BALDINI ed il MONTI che evidenzia chiaramente che il BALDINI ha redatto un documento che MONTI dovrà utilizzare/analizzare nella citata commissione urbanistica.

TRASCRIZIONE CONVERSAZIONE

...omissis...

Baldini Luca: "no, volevo sapè com'era annata, m'ha detto che hanno dato il foglio"

Monti Ventura (Rino): "ah! no, niente l'ho visto eccetera, mo domani mattina vedo n'attimo come"

Baldini Luca: "perché non sò, cioè"

Monti Ventura (Rino): "si, no, ho capito alla fine dice chiede che, giusto?"

Baldini Luca: "è che, che, che devo chiede, non ho capito tu che cosa, capito?"

Monti Ventura (Rino): "si, si!"

Baldini Luca: "perchéeee"

Monti Ventura (Rino): "no, però già le premesse me vanno bene, diciamo così, capito?"

Baldini Luca: eh, io ho messo in fila quelle cose, mò non sò se ce ne stanno altre però a me me sembra che è tutto ben concatenato è?"

Monti Ventura (Rino): "si, si, si, no, no, v`a bene cos` Luca"

Baldini Luca: "eh!?"

Monti Ventura (Rino): "mo domani vedo n'attimo come chiude il discorso con la cosa, perch` ce s` stato l`a fino a stasera verso le otto a ved` come f`a, poi domani la chiudo insomma, capito?"

...omissis...

- Nella seconda parte della conversazione MONTI conferma la ricezione dei documenti anche se ufficialmente dir` di averli visti l'indomani mattina. Evidentemente lo attester` falsamente in sede di commissione urbanistica celando commistioni con gli interessi dell'imprenditore coinvolto nel procedimento amministrativo:

...omissis...

Baldini Luca: "benissimo, senti eee, quella roba te l'hanno portato no? giusto? Manuela!"

Monti Ventura (Rino): "si, si, s` che la eeee, m` ufficialmente m` domani mattina la vedo no?"

Baldini Luca: "si, si!"

Monti Ventura (Rino): "capito?"

Baldini Luca: "certo, ok, e vabb` allora ce vedemo domani co"

Monti Ventura (Rino): "`, domani poi ci sentiamo verso met` mattinata e vediamo n'attimino, capito?"

Baldini Luca: "d'accordo, v` bene!"

Appare evidente che il MONTI collabora nel progetto del Costruttore RICCARDO Massimo, progetto che poi lui stesso dovr` poi valutare nella commissione urbanistica.

Nella mattina del 04.03.2015 nella commissione urbanistica del Comune di Latina, presieduta anche dal Dirigente MONTI Ventura, viene discusso il progetto presentato dal RICCARDO Massimo, progetto e consulenza - come detto - previamente concordati dallo stesso MONTI Ventura e dal BALDINI Luca.

L'esito della commissione soddisfa le aspettative degli indagati tanto che il costruttore RICCARDO Massimo avanza al Comune di Latina una richiesta di risarcimento di 500.000 € circa.

MONTI spera che non ribaltino l'esito favorevole al costruttore RICCARDO Massimo e confida al BALDINI ("siccome ormai per esperienza so...; domani mattina ee...tu vedrai che ribaltano tutto quello che ` stata l'impressione di oggi e ce lo mettono al culo! cio`.. "ce lo mettono al culo" nel senso....").

Subito dopo BALDINI Luca argomenta con il Consigliere Comunale MANSUTTI Maurizio le risultanze della commissione urbanistica nella quale ` stato discusso il progetto presentato dal RICCARDO Massimo ("senti... oggi ` andata bene la Commissione Urbanistica") e dice espressamente al MANSUTTI che "il parere che ` stato arrivato penso che a Rino sia stato molto utile, no?", facendo evidentemente riferimento al parere consegnato dalla MILANI al MONTI Ventura la sera prima della Commissione urbanistica, come attestato dalle conversazioni nel cit. prog. 1596 - RIT 62/15 e seguenti.

Nel pomeriggio BALDINI si complimenta con il MONTI per il risultato ottenuto in Commissione Urbanistica dove dal tenore della conversazione sembra sia stato concordato di soprassedere sulle illegittimit` del progetto del RICCARDO viste le plurime procedure

illegittime seguite nell'interesse di imprenditori legati ad altri pubblici amministratori. Si riporta la conversazione delle ore 16.30 del 04.03.2015 [Prog. 1699 - RIT 62/15].

TRASCRIZIONE IN FORMA INTEGRALE

Rino MONTI = archite'....

BALDINI Luca = ciao Rino! complimenti! hai fatto ooo..più talebano de; "noi semo più talebani..." come gli hai detto?

Rino MONTI = ...dell'Avvocatura!

BALDINI Luca = comunque me sembra...

Rino MONTI = o no?

BALDINI Luca = si, so' con tea me è sembrata positiva, a parte tutte le cazzate che dicono

Rino MONTI = guarda ..mo' .. a te t'è sembrata positiva?

BALDINI Luca = è...

Rino MONTI = io, siccome ormai per esperienza so...; domani mattina ee...tu vedrai che ribaltano tutto quello che è stata l'impressione di oggi e ce lo mettono al culo! cioè.. "ce lo mettono al culo" nel senso...

BALDINI Luca = ah si!? diciamo ... oggi però..., cioè.....

Rino MONTI = è andata bene

BALDINI Luca = beh si....so' stati un po' zitti., mo' si inventeremo sicuramente..., già l'ha detto lui ..gli ha detto c'ha il quindici per cento (15%) che adesso va recuperato., perché...; .. è proprio matto!è!

Rino MONTI = si.; no, va beh ma è un pazzo furioso ...che vuoi fa'? comunque insomma l'impressione è stata buona? insomma? diciamo..., boh?

BALDINI Luca = a me si! l'impressione è stata buona, anche perché loro quando parlava...quando parlavano per sentito dire insomma, adesso comunque tu l'hai..l'hai inquadrate su..sugli argomenti! spero che pure tu sia rimasto soddisfatto..

Rino MONTI = si si

BALDINI Luca = ...a parte il fatto che loro sono ...sono delle persone inaffidabili...(incompr.)

Rino MONTI = um; .. no... e me pare che è andata bene ..perché me pare pure a me....

BALDINI Luca = a Sandro gli ho detto...gli ho detto...dico..., perché Sandro pure faceva : "e però 'sto fatto degli atti d'obbligo.." "..., gli ho detto:"Sa' guarda se tu hai sentito quello che ha detto Rino, no?...pensa a tutti gli atti d'obbligo fatti ai clienti tuoi in campania per l'abusi!"...

Rino MONTI = (ride)

BALDINI Luca = ..guardate che ognuno se fa

Rino MONTI = ognuno se guarda l'atti d'obbligo suoi (ride)

BALDINI Luca = ..con tutte quelle cazzo de sanatorie... quelli erano tutti inedificabili!

Rino MONTI = mannaggia la puttana....

BALDINI Luca = ...signifi..., dice:"embeh che vordi'?" "..., "no! significa che non se poteva fare la sanatoria!"

Rino MONTI = (ride)

BALDINI Luca = "...embeh...ma quello che c'entra?" "..., "embeh ma tu pensace però!" (sorride)...; che stronzi oh! so' proprio stronzi! va beh...te volevo dire questo....

Rino MONTI = te ringrazio Luca...poi ci vediamo

BALDINI Luca = passo domattina..si, te riporto tutti i documenti, ciao

Rino MONTI = ciao



MONTI Ventura nel relazionare alla Commissione Urbanistica in data 04.03.2015, afferma che *“in data 02.02.2015 la società Costruzioni Generali ha presentato progetto di variante al permesso rilasciato il quale prevede rispetto al titolo originario l'esclusione della volumetria derivante dalla superficie della particella 133”*.

Non vengono però evidenziate dal MONTI anomalie della richiesta relative alle modalità di calcolo della volumetria per come prospettate dalla Costruzioni Generali ovvero applicazione alle superficie delle restanti particelle 11 e 2201 dell'indice di 1,2 mc/mq incrementato del 25% a sua volta ulteriormente incrementato di un ulteriore del 25% portando così l'indice medio del comparto dai 1,5 mc/mq previsti dal PPE ai 1,87 mc/mq richiesti illegittimamente dal RICCARDO Massimo e già concessi con le stesse modalità nel permesso di costruire 31/EP del 20.10.2014.

Nella commissione urbanistica ha rivestito particolare importanza il parere dell'Avv. Terracciano, ossia il parere che- come sopra evidenziato - era stato modificato e corretto dal MONTI e dal BALDINI. Infatti seguito di apposita domanda formulata dal consigliere comunale CIRILLI Fbio, in merito alla circostanza che il terreno fosse già gravato da atto d'obbligo, il MONTI riferisce di rigettare le conclusioni dell'avvocatura comunale e cita a sostegno una sentenza del TAR.

Inoltre, dalle ulteriori acquisizioni documentali presso il Comune di Latina è emerso che le suddette anomalie non evidenziate in sede di Commissione Urbanistica dal MONTI, in realtà trovano puntuale riscontro (con segni a matita) nel progetto del 02.02.2015, laddove si elimina l'illecito incremento del 25% della volumetria spettante determinato sull'indice medio del comparto (1,50523) che già era stato incrementato del 25%.

Le correzioni apportate a matita sul citato elaborato grafico, che riducono la volumetria scaturente dalla particella 11 - da mc 2126,28 a mc 1701,02 - e dalle 2201 - da mc 923,896 a mc 739,12, appaiono di particolare rilevanza in quanto colui che le ha poste in essere era chiaramente a conoscenza delle corrette modalità di calcolo della volumetria del Comparto 6 del PPE R3.

L'architetto Patrizia MARCHETTO, funzionario a cui la pratica della Costruzioni Generali è stata assegnata sin dall'origine, sentita a s.i. ha dichiarato di non avere avuto occasione dalla data del 02.02.2015 di visionare l'elaborato grafico della costruzioni Generali in variante al PC 31/EP del 20.10.2014 depositato in data 02.02.2015 presso il Servizio di Edilizia Privata del Comune e dalla documentazione acquisita risulta che l'assegnazione della pratica in esame è stata affidata alla MARCHETTO dall'Ing. Luigi PAOLELLI (capo UOC) come dalla stessa dichiarato che ha riconosciuto la sigla ivi apposta con quella del PAOLELLI che comunque trova riscontro in altri atti già acquisiti dalla P.G.

Le correzioni a matita nel progetto del 02.02.2015 devono ritenersi riconducibili al PAOLELLI Luigi oppure al MONTI Ventura non risultando altri soggetti che abbiano avuto a disposizione il progetto.

Elementi questi che consentono di ritenere ancora una volta che MONTI Ventura e PAOLELLI Luigi erano a conoscenza della palese illegittimità del permesso di costruire 31/EP del 20.10.2014, determinata per confronto con il progetto del 02.02.2015 con particolare riferimento alle modalità di calcolo del volume (doppio incremento del 25%) ed all'esistenza dell'opera pubblica (marciapiede) già realizzata dalla Amministrazione Comunale sulla particella 11 del RICCARDO non evidenziata nel progetto autorizzato con il permesso di costruire 31/EP, ma che per la prima volta viene evidenziata nel progetto del 02.02.2015.

Tali conclusioni appaiono ulteriormente avvalorate ove si abbia riguardo a quanto accade quando MONTI Ventura viene trasferito dall'Ufficio Urbanistica e al suo posto subentra il dirigente DELLA PENNA Giovanni.

Infatti, nella conferenza di servizi del 05.05.2015 alla presenza del nuovo Dirigente del servizio di Edilizia Pubblica e Privata Arch. Giovanni DELLA PENNA e del Segretario Generale Avvocato Pasquale RUSSO, viene stabilito che l'accertamento puntuale degli atti d'obbligo debba verificarsi non in sede di attività pianificatoria, ma in sede di rilascio dei titoli edilizi considerato il costante orientamento giurisprudenziale sulla perdurante valenza sugli atti d'obbligo.

Nella medesima conferenza di servizi del 05.05.2015, inoltre, il progetto presentato dalla Costruzioni Generali del 03.03.2015 (conformato, rispetto a quello del 02.02.2015, dai vari suggerimenti del BALDINI e del MONTI come già riportato) viene denegato in quanto carente di progetto unitario con conseguente individuazione della volumetria spettante alle singole parti (Comune di Latina e Costruzioni Generali) e per verificata contraddittorietà dell'istanza.

Il nuovo Dirigente DELLA PENNA si presenta quindi come elemento scomodo per la continuità degli interessi imprenditoriali avviati dal MONTI Ventura tanto che quest'ultimo ed il BALDINI sono particolarmente infastiditi dal suo atteggiamento, oltre che di quello del CARDARELLO che, evidentemente, per timore dell'incalzare delle indagini, si è sottratto ad alcune promesse favorevoli l'imprenditoria (MONTI :*"che secondo me si sono messi d'accordo, uno è fatto apposta per rompere i coglioni, l'altro CARDARELLO ha paura per tutte le cose"*). Conversazione delle ore 11.55 del 23.04.2015 [Progr. 3625 - RIT 62/14] intercorsa tra il BALDINI Luca e il MONTI Ventura:

Ebbene con il subentro dell'arch. DELLA PENNA Giovanni, in sostituzione del MONTI Ventura, a capo del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Latina, si registra un cambio di rotta nella gestione urbanistica ed edilizia della pratica intesta alla Costruzioni Generali.

In particolare, in data 21.05.2015, esattamente il giorno successivo all'escussione del responsabile del procedimento MARCHETTO Patrizia, viene emesso nei confronti della società del RICCARDO Massimo l'ordine di demolizione delle opere edilizie iniziate con il permesso di costruire n. 31 E/P del 2014 che era stato annullato in data 15.01.2015 e per le quali si era proceduto solo ed esclusivamente un ordine di sospensione e lavori in data 16.01.2015.

La suddetta ordinanza di demolizione viene emessa in quanto risulta accertata l'impossibilità di rimuovere i vizi delle procedure amministrative rilevate in relazione alla pratica della società costruzione Generali in particolare al permesso di costruire 31 E/P del 2014 e sussistendo tutti i presupposti di fatto e di diritto per procedere al ripristino della legalità violata mediante l'adozione dei provvedimenti repressivi di tipo amministrativo.

Il diniego di edificabilità sull'area R3 (**pratica edilizia 7/2015 prot.29882 del 03.03.2015**) emesso dal nuovo dirigente DELLA PENNA viene intercettato il 15.05.2015 sulla posta elettronica del RICCARDO Massimo ancor prima che gli venisse ufficialmente notificato. Il diniego, seppure munito di protocollo, non è ancora firmato dal Dirigente DELLA PENNA.

Dalle conversazioni intercettate emerge che il documento, è stato consegnato al RICCARDO Massimo *"de straforo"* da un impiegato del Comune tale Riccardino (prog.