

Pubblicato il 10/06/2020

N. 03710/2020REG.PROV.COLL.

N. 02635/2017 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 2635 del 2017, proposto da LILIANA FERLAUTO, rappresentata e difesa dagli avvocati Gianmaria Covino, Federico Tedeschini, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Federico Tedeschini in Roma, largo Messico, n. 7;

*contro*

COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO, non costituito in giudizio;

*nei confronti*

PAOLA ANASTASI, rappresentata e difesa dall'avvocato Filippo Calcioli, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Muzio Clementi, n. 58;  
ALDO ANASTASI, non costituito in giudizio;

*per la riforma*

della sentenza del T.a.r. Lazio, sede di Latina, sez. I, n. 144 del 2017;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della signora Paola Anastasi;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 giugno 2020 il Cons. Dario Simeoli;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1.– Con il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado, la signora Liliana Ferlauto – premesso di avere ottenuto il permesso di costruire n. 1351 in data 13 dicembre 2011 per lavori di ristrutturazione edilizia, con parziale demolizione e ricostruzione di una porzione di immobile sito in località Cala delle Lampare – chiedeva l'annullamento del provvedimento con cui il Comune di San Felice Circeo le aveva ordinato la sospensione dei lavori. L'atto comunale era motivato sul presupposto che il fabbricato in corso di costruzione relativamente al lato "D" non avesse rispettato la distanza di 5,50 metri dal confine (in particolare, con la proprietà della sig.ra Anastasi Paola), così come stabilito, sia nell'elaborato progettuale allegato al permesso di costruire, sia dalle norme di attuazione del piano regolatore relativamente alla zona B3.

A fondamento dell'impugnativa, l'istante deduceva che:

- i) gli atti impugnati erano stati adottati sulla base del falso presupposto della riconducibilità degli interventi di cui al titolo edilizio n. 1351 del 2011 nella categoria delle nuove costruzioni, anziché in quella della ristrutturazione edilizia mediante demolizione e fedele ricostruzione del manufatto originario;
- ii) il provvedimento impugnato era nullo perché adottato in violazione del giudicato di cui alla sentenza del Consiglio di Stato n. 2384 del 2014;
- iii) il Comune era incorso nel vizio di eccesso di potere per contraddittorietà, avendo espresso parere favorevole alle opere, sia nella seduta del 4 agosto 2006, sia nella determinazione n. 965 del 2006, sia nel verbale di sopralluogo n. 55 del 19 aprile

2012, dove veniva riportato che i «distacchi dai confini sono conformi al permesso di costruire n. 1351 del 2011».

1.1.– Con successivi motivi aggiunti, l'istante impugnava anche l'ordinanza n. 18 notificata in data 21 maggio 2015, recante l'ordine di demolire le predette opere abusive, motivato in ragione dell'inosservanza della distanza minima di ml 5,50 dal confine e di alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni nonché allo spostamento e nuova apertura di finestre, senza preventiva autorizzazione paesaggistica.

Avverso tale atto la ricorrente, oltre a riproporre in via derivata i motivi del ricorso introduttivo, sollevava anche le seguenti censure di illegittimità autonoma:

i) le difformità contestate erano lievissime: il porticato, che secondo l'Amministrazione distava solo 3,80 ml dal confine, rientrava nella nozione di pertinenza, inidonea, per le dimensioni modeste e ridotte, ad alterare in modo significativo l'assetto del territorio;

ii) in violazione delle norme sul contraddittorio procedimentale, l'ordine di demolizione non aveva tenuto conto delle dichiarazioni rilasciate dal procuratore della odierna appellante nel verbale di sequestro preventivo del 3 aprile 2015.

2.– Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, con sentenza n. 144 del 2017, respingeva il ricorso e i motivi aggiunti, sulla base della seguente motivazione:

«[...] 12) *Il ricorso è infondato.*

*13) La questione oggetto della controversia in esame riguarda il fatto se nell'attuare la ristrutturazione del fabbricato mediante la demolizione e ricostruzione autorizzata con il p.d.c. n. n. 1351 del 13.12.2011 la ricorrente abbia rispettato la distanza minima di 5,50 ml. dal confine della proprietà limitrofa del sig. Aldo Anastasi.*

*In particolare, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17 novembre 2014 gli agenti accertatori del Comune di San Felice Circeo hanno constatato che la distanza*

*del pilastro del portico annesso al fabbricato principale dista ml. 3,80 dal confine, anziché i ml. 5,70 indicati nell'elaborato grafico allegato al p.d.c. in argomento.*

*Il ricorrente si difende affermando che trattandosi di ristrutturazione mediante demolizione e fedele ricostruzione del manufatto originario non si applica la disciplina sulle distanze fra i confini e gli edifici se viene mantenuta l'originaria distanza.*

*Il punto, però, è proprio che l'originaria distanza attestata nel progetto dallo stesso presentato al Comune per il rilascio del titolo autorizzatorio è quella di ml. 5,70 che, evidentemente, non è stata mantenuta perché è stato accertato, con verbale che fa fede fino a querela di falso, che la distanza del pilastro del portico annesso al fabbricato principale dista solo ml. 3,80 dal confine.*

*14) Né, il ricorrente è stato in grado di provare che il manufatto sin dall'origine fosse distante solo ml. 3,80, peraltro, in tal caso, invalidando quanto attestato nel progetto (distanza di ml. 5,70) ma, anzi, ha qualificato come lievissima la traslazione di circa ml. 1,7 dell'opera.*

*In realtà, però, tale traslazione, andando a incidere sul rispetto della distanza minima dal confine, non può qualificarsi minima perché incide negativamente sul diritto del terzo confinante.*

*15) Né, infine, può addebitarsi all'Amministrazione la mancata considerazione delle dichiarazioni rilasciate dal procuratore della sig.ra Ferlauto nel verbale di sequestro preventivo del 3.4.2015, posto che, come giustamente rileva il controinteressato, tali dichiarazioni sono state rilasciate nell'ambito del procedimento penale, autonomo e distinto rispetto a quello amministrativo sanzionatorio avviato dal Comune di San Felice Circeo per l'abuso edilizio.*

*16) In conclusione, quindi, il ricorso e i motivi aggiunti devono essere respinti siccome destituiti di giuridico fondamento [...].»*

3.– Avverso la predetta sentenza ha promosso appello la signora Liliana Ferlauto, riproponendo in sostanza i motivi di censura articolati nel ricorso originario, sia pure adattati all'impianto motivazionale della pronuncia gravata.

Secondo l'appellante:

- a) dovendo le opere di cui trattasi essere configurate come mera ristrutturazione edilizia a seguito di demolizione e fedele ricostruzione, le distanze legali da rispettare sarebbero quelle vigenti al momento della costruzione dell'edificio preesistente, assentito con licenza edilizia n. 1038 del 1962; le perizie depositate in atti, corredate da idonea documentazione fotografica, dimostrerebbero l'assoluta erroneità dell'assunto del giudice di prime cure secondo cui il ricorrente non sarebbe stato in grado di provare che il manufatto sin dall'origine fosse distante solo ml 3,80;
- b) il provvedimento impugnato sarebbe nullo perché adottato in violazione del giudicato di cui alla sentenza del Consiglio di Stato n. 2384 del 2014, la quale aveva chiaramente precisato che «con il p.d.c. si è consentita da parte del Comune di San Felice Circeo l'esecuzione di lavori di ristrutturazione, cioè di opere di demolizione e ricostruzione, che connotano pieno iure la categoria giuridica della ristrutturazione, senza che in ciò possa rinvenirsi, quanto allo schema provvedimento utilizzato e alle facoltà di esercizio dello ius aedificandi conferite, la configurazione di un'autorizzazione a nuova costruzione, intesa come esecuzione di opere poste al di fuori della suddetta operazione di ricostruzione di preesistenze edilizie»;
- c) il Comune resistente avrebbe in passato espresso più volte parere favorevole alle opere contestate, manifestando in corso d'opera parere di conformità delle stesse rispetto al titolo abilitativo;
- d) la sentenza di primo grado avrebbe completamente ignorato gran parte delle censure sollevate con i motivi aggiunti proposti avverso il sopravvenuto ordine di demolizione dell'immobile;

e) in ogni caso, l'Amministrazione comunale, invece di ordinare la demolizione delle opere, avrebbe dovuto applicare la sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto la demolizione non potrebbe avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

L'appellante ha riproposto anche la domanda di risarcimento del «danno “da disturbo” arrecato all'appellante per lesione di interessi legittimi oppositivi, ovvero per indebita compromissione delle sue facoltà dominicali».

4.– Si è costituita in giudizio la signora Paola Anastasi, insistendo per il rigetto del gravame.

La controinteressata rammenta che, nel progetto edilizio allegato al permesso di costruire rilasciato all'appellante, il fabbricato in questione risultava posizionato alla distanza di ml. 5,70 dal confine con la proprietà della Sig.ra Anastasi. Di conseguenza, l'appellante non potrebbe sostenere né che il permesso di costruire n. 1351 del 2011 avrebbe errato nelle distanze, né tantomeno che il citato titolo abilitativo sia da considerarsi tamquam non esset in virtù di un presunto diverso posizionamento del fabbricato preesistente, peraltro rimasto indimostrato.

Non sussisterebbe la lamentata violazione del giudicato di cui alla sentenza del Consiglio di Stato n. 2384 del 2014, in quanto il giudicato avrebbe riguardato unicamente la natura giuridica del titolo edilizio rilasciato dal Comune di San Felice Circeo all'appellante, ovverosia se lo stesso consentisse l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, o configurasse un'autorizzazione a nuova costruzione, senza investire problematiche relative ad un'eventuale difformità delle opere eseguite al titolo rilasciato.

Anche le ulteriori deduzioni, con cui si lamenta che il giudice di primo grado avrebbe ignorato le censure sollevate con i motivi aggiunti, sarebbero prive di pregio.

5.– Con ordinanza n. 2071 del 2017, la Sezione – *«[c]onsiderato che: la tesi prospettata dall'appellante – secondo cui il manufatto sarebbe una fedele*

*ricostruzione con volumetria e sagoma del fabbricato preesistente, cosicché le distanze dell'opera realizzata coinciderebbero con quelle originarie – richiede il necessario approfondimento proprio della fase di merito; nelle more di tale decisione, emerge la sussistenza di un pregiudizio grave ed irreparabile, derivante dall'imminente esecuzione coattiva dell'ordinanza di demolizione impugnata in primo grado, sicché va disposto il mantenimento della situazione re adhuc integra sino alla definizione del giudizio d'appello»* – ha sospeso l'esecutività della sentenza impugnata, nonché gli effetti dell'ordinanza di demolizione impugnata in primo grado.

5.1.– Con successiva ordinanza n. 1126 del 22 febbraio 2018, la Sezione ha disposto una C.T.U., incaricando il Direttore del Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile ed Ambientale dell'Università La Sapienza di Roma, con facoltà di delega, di rispondere ai seguenti quesiti:

*«Dica il CTU, sulla scorta degli atti di causa, della ulteriore documentazione che riterrà utile acquisire e delle operazioni che riterrà di effettuare:*

*1) se l'opera per cui è causa insista sul medesimo sedime di quella preesistente o se sia stata traslata verso il confine di proprietà del controinteressato (in tale ultimo caso calcoli di quanto sia stata traslata);*

*2) se l'opera in contestazione sia conforme, o meno, al permesso di costruire n. 1351 del 13 dicembre 2011, dettagliatamente indicando le eventuali difformità;*

*3) se l'opera esistente sia, o meno, più vicina al confine di quanto lo fosse quella preesistente (in tal caso specificandone la misura)».*

5.2.– Con ulteriore ordinanza n. 100 del 4 gennaio 2019, è stata accolta l'istanza del consulente tecnico d'ufficio di proroga dei termini per il deposito della consulenza tecnica motivata, in ragione di un imprevisto impedimento di carattere personale.

5.3.– Da ultimo, con ordinanza n. 5989 del 2019, il Collegio ha respinto l'istanza con cui il difensore della signora Anastasi Paola aveva chiesto l'immediata sostituzione

del consulente tecnico di ufficio nominato nel presente giudizio, in quanto questi non aveva svolto nel termine assegnatogli alcun tipo di accertamento e redatto alcun elaborato.

6.– Depositata la relazione del consulente, all'udienza del 4 giugno 2020, la causa è stata discussa e trattenuta in decisione.

7.– L'appello è fondato.

Le risultanze dell'istruttoria disposta dal Collegio hanno infatti consentito di appurare il difetto di istruttoria in cui è incorsa l'Amministrazione e l'insussistenza delle presunte difformità contestate con i provvedimenti impugnati in primo grado. Il CTU, al termine di una approfondita fase di indagine, condotta in contraddittorio con i consulenti tecnici delle parti, ha rassegnato conclusioni ampiamente motivate e riscontrate dalla documentazione probatoria in atti e da quella ulteriore acquisita presso il Comune di San Felice Circeo.

8.– In punto di fatto, è emerso che, contrariamente a quanto sostenuto dall'Amministrazione, non vi è stata alcuna traslazione (verso il confine di proprietà della contro-interessata) della zona di sedime del fabbricato attuale rispetto a quella del fabbricato preesistente ai lavori di demolizione e ricostruzione.

Gli elaborati aerofotogrammetrici esaminati confermano infatti che l'ubicazione attuale del corpo di fabbrica dell'abitazione dell'appellante insistente sulla particella 488, è la medesima di quella precedente – come descritta nel progetto allegato alla prima e originaria pratica edificatoria, di cui alla licenza edilizia n. 1038 del 1962 –, con una tolleranza di appena 40 cm.

I rilievi aerofotogrammetrici presi in considerazione dal CTU sono «sia quelli prodotti dalla Società SARA NISTRI su sollecitazione della Signora Ferlauto Liliana, ricavati da foto aeree del 4 giugno 2002, quindi antecedenti al rilascio del permesso di costruire n. 1351 del 2011, ed ai successivi lavori delle opere di demolizione e ricostruzione, sia quelli prodotti dallo stesso Comune di San Felice Circeo, con la



ripresa aerea del 24 gennaio 2004». Va dunque respinta l'eccezione della controinteressata secondo cui il CTU avrebbe fondato la sua risposta solo sulla base della perizia di Sara Nistri.

8.1.– In punto di diritto, le disposizioni sulle distanze legali a cui il Comune avrebbe dovuto far riferimento per accertare la legittimità delle opere erano quelle vigenti al momento della costruzione dell'edificio preesistente, nel 1962.

Va premesso che, secondo la costante giurisprudenza di questo Consiglio di Stato (sentenze 14 settembre 2017, n. 4337; 23 giugno 2017, n. 3093; 8 maggio 2017, n. 2086; 29 febbraio 2016, n. 856), la disposizione contenuta nell'art. 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 sulla distanza di dieci metri che deve sussistere tra edifici antistanti, ha carattere inderogabile, poiché si tratta di norma imperativa, la quale predetermina in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza; tali distanze sono coerenti con il perseguimento dell'interesse pubblico e non già con la tutela del diritto dominicale dei proprietari degli immobili finitimi alla nuova costruzione, tutela che è invece assicurata dalla disciplina predisposta, anche in tema di distanze, dal codice civile.

Tuttavia, la disposizione dell'art. 9 n. 2 D.M. n. 1444 riguarda «nuovi edifici», intendendosi per tali gli edifici «costruiti per la prima volta» e non già edifici preesistenti, per i quali, in sede di ricostruzione, non avrebbe senso prescrivere distanze diverse

Tale affermazione trova riscontro in una pluralità di considerazioni.

Occorre, infatti, ricordare che, ai sensi dell'art. 41-*quinquies*, della legge 17 agosto 1942 n. 1150, «i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi» (quelli di cui al successivo D.M. n. 1444/1968), sono imposti «ai fini della

formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti». Ciò significa che essi sono previsti dalla norma primaria per la «nuova» pianificazione urbanistica e non già per intervenire sull'esistente, tanto meno se rappresentato da un singolo edificio (a meno che «l'esistente» non sia esso stesso complessivamente oggetto di pianificazione urbanistica). Ed infatti, in coerenza con quanto ora affermato, lo stesso art. 9, per le zone «A», nel contemplare le distanze tra edifici già esistenti prevede che le distanze «non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti».

Difatti, il discrimen in tema di distanze, nella ratio dell'art. 9, non è dato dalla differenza tra zona A ed altre zone, quanto tra costruzione del tutto nuova (ordinariamente non ipotizzabile in zona A) e ricostruzione di un immobile preesistente.

Se così non fosse, risulterebbe l'illogicità della disposizione, non potendosi evidenziare alcuna differenza, sotto il profilo che qui interessa, tra zona A e zona B totalmente edificata (ex art. 2 D.M. n. 1444/1968).

D'altra parte, a voler applicare il limite inderogabile di distanza ad un immobile prodotto da ricostruzione di un altro preesistente (come nel caso di specie), si otterrebbe che da un lato, l'immobile de quo non potrebbe essere demolito e ricostruito, se non arretrando rispetto all'allineamento preesistente (con conseguente possibile perdita di volume e realizzandosi, quindi, un improprio «effetto espropriativo» del decreto ministeriale n. 1444 del 1968); dall'altro lato, esso non potrebbe in ogni caso beneficiare della deroga di cui all'ultimo comma dello stesso art. 9, allorquando la demolizione e ricostruzione (ancorché per un solo fabbricato) non fosse prevista nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo con dettaglio plano volumetrico. Anzi, la stessa circostanza che la deroga di cui all'art. 9, u.c., sia prevista per il tramite di strumenti urbanistici attuativi conferma quanto innanzi

affermato, e cioè che le norme sulle distanze di cui al D.M. n. 1444 si riferiscono alla nuova pianificazione del territorio e non già ad interventi specifici sull'esistente.

A ciò aggiungasi che il singolo arretramento imposto (per effetto di una non coerente applicazione dell'art. 9), produrrebbe esso stesso non solo un disallineamento con altri fabbricati preesistenti (con un evidente vulnus estetico), ma anche la realizzazione di spazi chiusi, rientranze ed intercapedini essi stessi nocivi per le condizioni di salubrità, igiene, sicurezza e decoro, che invece l'art. 9 intende perseguire.

In definitiva, la previsione del limite inderogabile di distanza riguarda immobili o parti di essi costruiti (anche in sopra elevazione) “per la prima volta” (con riferimento al volume e alla sagoma preesistente), ma non può riguardare immobili che costituiscono il prodotto della demolizione di immobili preesistenti con successiva ricostruzione.

Su queste basi, la circostanza che il permesso di costruire n. 1351 del 2011 avesse previsto distanze maggiori da quelle preesistenti non rileva, in quanto l'intervento concretamente realizzato è stata la demolizione e fedele ricostruzione di edificio preesistente: le distanze riportate nell'elaborato grafico al permesso di costruire n. 1351 del 2011 avrebbero avuto valore precettivo soltanto nell'ipotesi di nuova costruzione.

8.2.– L'affermazione della controinteressata secondo cui il manufatto, pur conforme alle distanze della preesistente costruzione, non avrebbe rispettato i precedenti titoli autorizzativi, non solo è sfornita di prova, ma si colloca al di fuori del thema decidendum.

9.– Il fabbricato di proprietà dell'appellante presenta effettivamente alcune difformità rispetto alle planimetrie allegate al permesso di costruire n. 1351 del 13 dicembre 2011. Segnatamente, tale difformità consistono nella diversa ripartizione interna e nella posizione di alcuni tramezzi, oltre ad alcune modifiche dei prospetti

esterni per una differente posizione delle aperture esterne; nel fatto che, al piano seminterrato, dove era stato autorizzato un locale lavanderia e un locale magazzino, sono presenti sia un locale lavanderia sia un altro vano contenente mobilio e arredi vari.

Tuttavia, le predette difformità non potevano essere poste a fondamento dell'ordine di demolizione per due concorrenti motivi.

In primo luogo, in ordine alla modifica delle aperture esterne e alla differente disposizioni interne, l'appellante aveva presentato istanza di parere paesaggistico e SCIA in variante in data 10 dicembre 2014, rispetto alle quali l'Amministrazione comunale non ha mai esercitato alcun potere di autotutela. Il presunto cambio di destinazione d'uso dell'intero piano interrato è poi sprovvisto di prova (nel corso del sopralluogo, in presenza di entrambi i CTP, il CTU ha semplicemente «potuto constatare che al piano seminterrato, in cui ai sensi del permesso di costruire era stato autorizzato un locale lavanderia e un locale magazzino, sono presenti sia un locale lavanderia sia un altro vano contenente mobilio e arredi vari»).

È dirimente poi osservare che trattasi comunque di opere minori per le quali, non essendo necessario alcun permesso di costruire, eventuali difformità non avrebbero potuto essere sanzionate con la demolizione.

L'entità delle opere realizzate escludeva anche la necessità dell'autorizzazione paesaggistica, avuto riguardo alla specifica esenzione prevista dall'art. 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 «per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici».

10.– Per le ragioni che precedono, l'appello è fondato e, per l'effetto, va disposto l'annullamento degli atti impugnati in primo grado.

11.– La domanda risarcitoria non può invece essere accolta.

Va rimarcato che gli articoli 1218, 1223 e 2043 del codice civile distinguono in modo chiaro tra l'inadempimento (ossia la lesione) e la perdita (solo eventuale). Un limite strutturale del nostro sistema di responsabilità afferisce proprio all'oggetto del risarcimento, che non può consistere se non in una perdita cagionata dalla lesione di una situazione giuridica soggettiva dal momento che l'evento, il fatto materiale e naturalistico, quale effetto del comportamento ingiusto, non può avere alcuna rilevanza autonoma. Non è possibile da parte di chi invoca il risarcimento il mero utilizzo di formule standardizzate occorrendo, invece, l'allegazione e la prova di concrete circostanze comprovanti l'alterazione delle abitudini di vita. La mancata deduzione di circostanze e pregiudizi concreti preclude sia il ricorso alla prova per presunzioni sia la possibilità di una liquidazione equitativa la quale presuppone sempre la prova della esistenza di un danno concreto.

Nel caso in esame – in cui l'appellante si limita a chiedere la condanna dell'Amministrazione comunale «*al pagamento di un importo non inferiore ad euro 500.000,00 o, in via subordinata, di quanto riconosciuto dovuto, in via equitativa, in applicazione degli artt. 2043, 2056, 2059, 1223 e 1226 c.c., oltre alla rivalutazione monetaria ed agli interessi*» – il mancato assolvimento dell'onere di allegazione e prova del danno comporta, secondo la regola di giudizio contemplata dall'articolo 2967 c.c. (ora analogamente l'art. 63 c.p.a.), irrimediabilmente il rigetto della domanda in parte qua.

12.– Le spese di lite del doppio grado di giudizio e quelle di CTU – queste ultime da liquidarsi con separato decreto – seguono la soccombenza, secondo la regola generale.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello n. 2635 del 2017, come in epigrafe proposto:

- accoglie la domanda di annullamento e, per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, annulla gli atti impugnati;
- respinge la domanda risarcitoria;
- condanna l'Amministrazione comunale e la controinteressata, in solido tra loro, al pagamento in favore dell'appellante delle spese di lite del doppio grado di giudizio, che si liquidano in € 4.500,00, oltre accessori di legge.

Le spese di CTU, liquidate con separato decreto, sono poste in via definitiva a carico dell'Amministrazione comunale soccombente.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 4 giugno 2020 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Diego Sabatino, Consigliere

Vincenzo Lopilato, Consigliere

Alessandro Maggio, Consigliere

Dario Simeoli, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Dario Simeoli**

**IL PRESIDENTE**  
**Giancarlo Montedoro**

**IL SEGRETARIO**