

Publicato il 28/10/2024

N. 18869/2024 REG.PROV.COLL.  
N. 01391/2020 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 Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Stralcio)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1391 del 2020, proposto da  
Baia Latina - Societa Cooperativa Edilizia, in persona del legale rappresentante  
*pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Andrea Lijoi, con domicilio  
digitale come in atti;

*contro*

Comune di Ciampino, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,  
rappresentato e difeso dall'avvocato Natale Perri, con domicilio digitale come  
in atti;

*per l'annullamento*

della nota del 20.11.2019 - PROT. GEN. N. 48777/19 – FASC. N. 4689 del  
Comune di Ciampino

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Ciampino;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 5 luglio 2024 la dott.ssa Giovanna Vigliotti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. Con la nota impugnata, il Comune di Ciampino comunicava alla società ricorrente l'inefficacia, con contestuale rigetto, della certificata agibilità da questa ultima trasmessa con nota prot. n. 47435 del 13 novembre 2019, relativamente all'edificio residenziale autorizzato alla istante medesima con permesso di costruire n. 582 del 18 maggio 2015 e successive varianti nell'ambito del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare in località Colle Oliva.

2. La ricorrente, con il ricorso introduttivo del giudizio, contesta i presupposti su cui si fonda il diniego di agibilità in quanto non sussisterebbero gli inadempimenti ascritti alla ricorrente e, in ogni caso, l'edificio presenterebbe tutte le condizioni prescritte per il rilascio del certificato.

3. Si è costituito in giudizio il Comune resistente argomentando circa la legittimità della nota gravata e chiedendo il rigetto del ricorso.

4. All'udienza del 5 luglio 2024, la causa è stata trattenuta in decisione.

5. Il Collegio ritiene che il ricorso sia fondato per le ragioni di seguito esposte.

6. Dalla documentazione versata in atti, con particolare riguardo al collaudo parziale si evince che le opere necessarie per ottenere l'agibilità sono state realizzate (rete fognante positivamente collaudata dall'ACEA con conseguente trasmissione di autorizzazione allo scarico; rete idrica, rete gas, rete elettrica e rete telefonica completamente realizzate).

7. La nota impugnata si appalesa, pertanto, viziata da difetto di istruttoria e di motivazione in quanto non viene rilevato in che modo il mancato completamento del verde, la mancata messa in opera del tappetino di asfalto e la mancata realizzazione della vasca di laminazione siano suscettibili di

incidere in concreto sull'agibilità dell'edificio e degli alloggi. Nulla viene, inoltre, argomentato circa la competenza in capo alla ricorrente a realizzare le suddette opere.

8. Il Collegio ritiene, invero, che le contestazioni mosse alla ricorrente al fine di negare il rilascio del certificato di agibilità non siano tali da far ritenere, in assenza di idonea e specifica istruttoria, che gli alloggi siano carenti delle prescritte condizioni igienico sanitarie.

9. I provvedimenti impugnati, dunque, devono essere annullati con la conseguenza che il Comune resistente dovrà riesaminare la richiesta del certificato di agibilità oggetto del presente giudizio svolgendo adeguata istruttoria in contraddittorio con la società ricorrente e tenendo conto del vincolo conformativo discendente dalla presente decisione.

10. Tenuto conto della peculiarità della controversia e della natura degli interessi sottesi alla stessa, il Collegio ritiene che sussistano i presupposti per la compensazione delle spese tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei termini di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 5 luglio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Riccio, Presidente

Angela Fontana, Consigliere

Giovanna Vigliotti, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Giovanna Vigliotti**

**IL PRESIDENTE**  
**Francesco Riccio**

## IL SEGRETARIO