

**Autorità:** T.A.R. Roma sez. II

**Data:** 06/06/2016

**n.** 6502

**Classificazioni:** PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO - Obbligo di provvedere - - in genere

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio  
(Sezione Seconda Quater)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 8317 del 2015, proposto da:  
Condominio (omissis...), rappresentato e difeso dagli avv.ti Luca  
Porfiri e Alvisè Vergerio Di Cesana, con domicilio eletto presso lo  
studio del secondo in Roma, via G.P. da Palestrina, 19;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco p.t., costituitasi in giudizio,  
rappresentata e difesa dall'Avv. Sergio Siracusa, domiciliata in  
Roma, via Tempio di Giove, 21;

nei confronti di

Soc. Eur Global Service 2005 Srl, costituitasi in giudizio,  
rappresentata e difesa dall'avv. Giuliano Boschetti, con domicilio  
eletto presso lo studio della stessa in Roma, via del Fosso di  
Dragoncello, 116;

Consorzio Stradale Centro Residenziale Axa, n.c.;

per l'accertamento dell'illegittimità

- del silenzio serbato da Roma Capitale sulla diffida della  
ricorrente del 27 febbraio 2015 con la quale si è chiesta l'adozione  
di ogni provvedimento necessario al ripristino delle condizioni di  
legalità e sicurezza della c.d. fascia di rispetto della via  
Cristoforo Colombo adiacente al Centro Commerciale Colombo mediante  
l'abbattimento dei muretti abusivi ivi realizzati.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e di Soc.  
Eur Global Service 2005 Srl;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 3 maggio 2016 il dott.

Francesco Arzillo e uditi per le parti i difensori come specificato  
nel verbale;

**Fatto**

Considerato in fatto e in diritto:

1. Il Condominio ricorrente, al quale appartengono i titolari degli esercizi commerciali situati all'interno del Centro Commerciale Colombo, ubicato in Roma, con entrate da Via Eschilo nn. 191-191a-193 e da Via Cristoforo Colombo nn. 1864 e 1876, espone quanto segue (in sintesi):
  - a) la società Eur Global Service 2005 s.r.l., avendo acquistato all'asta l'area corrispondente alla fascia di rispetto di via Cristoforo Colombo situata in prossimità del Centro Commerciale in

zione, ha poi provveduto a recintarla con muretti perimetrali in blocchetti e cemento con sovrastanti paletti e rete;

b) detta recinzione è stata realizzata in assenza dei relativi titoli edilizi, nonché in contrasto con la convenzione "AXA" in data 8 febbraio 1961, la quale prevedeva che la stessa fosse destinabile solamente a opere di giardinaggio;

c) essa compromette l'agibilità e la sicurezza del centro commerciale, in quanto:

- da un lato, impedisce l'accesso dei Vigili del Fuoco dal lato via Cristoforo Colombo, mentre rimane precluso l'accesso degli stessi da Via Eschilo, dato che il solaio di copertura dei locali seminterrati non regge il peso dei mezzi di soccorso;

- dall'altro, ostacola il naturale deflusso dell'acqua piovana causando allagamenti dei negozi del Centro commerciale in caso di pioggia;

d) con la risoluzione n. 55 adottata nella seduta del 4 novembre 2014, il Consiglio Municipale Roma X ha dato mandato al Dirigente responsabile di provvedere a ripristinare la fascia di rispetto, come previsto dalla menzionata convenzione, demolendo le opere abusive;

e) con successiva lettera del 2 dicembre 2014, il Presidente della Commissione Recupero del patrimonio del Municipio X di Roma Capitale ha chiesto notizia ai competenti dirigenti circa lo stato dei conseguenti adempimenti;

f) con la diffida in data 27 febbraio 2015, il Condominio istante ha intimato a Roma Capitale di adottare i provvedimenti in questione, se del caso previo annullamento in autotutela di eventuali atti contrastanti adottati in precedenza.

2. Con il presente ricorso, ritualmente notificato e depositato, il Condominio istante chiede l'accertamento dell'illegittimità del silenzio formatosi a seguito dell'inattività dell'amministrazione intimata perdurante a seguito della predetta diffida, facendo valere un unico motivo in diritto così rubricato:

- *violazione e falsa applicazione dei principi di buon andamento e imparzialità della Pubblica Amministrazione di cui all'art. 97 Cost. e degli artt. 31 e 117 c.p.a., con riferimento all'art. 2 della L. n. 241/1990; violazione delle disposizioni del Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001; violazione dello Statuto di Roma Capitale approvato dall'Assemblea Capitolina con deliberazione n. 8 del 7 marzo 2013; violazione della Convenzione "AXA" in data 8 febbraio 1961.*

3. Si sono costituiti in giudizio Roma Capitale e la controinteressata Eur Global Service 2005 s.r.l., resistendo al ricorso.

4. Il ricorso è stato chiamato per la discussione alla Camera di Consiglio del 3 maggio 2016 e quindi trattenuto in decisione.

5. Parte ricorrente pone a sostegno della domanda proposta in questa sede l'insieme delle circostanze di fatto sopra esposte, dalle quali si desumerebbe l'obbligo di Roma Capitale di attivarsi al fine di reprimere l'abuso segnalato e ripristinare le condizioni di sicurezza del Centro Commerciale.

6. La difesa della controinteressata sostiene il carattere emulativo dell'azione proposta e comunque l'assenza dei relativi presupposti, negando l'abusività delle opere realizzate in base a D.I.A. e facendo presente che parte ricorrente chiede l'annullamento in autotutela di titoli già noti al condominio almeno dal 2011 in sede civile (la DIA 16 settembre 2008 e la nuova DIA presentata il 7 aprile 2011 menzionata nella nota prot. n. 44940 del 16.5.2011); mentre il contenzioso civile si è concluso negativamente, in quanto il Tribunale Civile di Roma in data 20.1.2016 ha respinto il ricorso volto all'attuazione dell'ordinanza possessoria del 2009 a seguito della sentenza n. 1236/2914 che aveva escluso la sussistenza di una servitù di passaggio in capo all'odierna ricorrente.

In buona sostanza, poi, la controinteressata rileva che i varchi sulla Cristoforo Colombo devono rimanere chiusi per la loro accertata pericolosità.

7. Il Collegio, alla stregua di una valutazione complessiva della vicenda, ritiene che sussista l'obbligo di provvedere sotto il profilo strettamente giuridico-amministrativo, e quindi a

prevedere dalle vicende di carattere civilistico.

Nella risoluzione consiliare n. 55/2014 Roma Capitale ha ripercorso la vicenda facendo riferimento alle previsioni della convenzione "AXA" e dettando le conseguenti disposizioni volte al ripristino della destinazione originaria dell'area in questione previa rimozione dei manufatti abusivi ivi sussistenti. D'altra parte Roma Capitale - Municipio Roma X nella nota prot. n. CO/138358 del 25 novembre 2015, pur non provvedendo formalmente sulla questione, ha confermato la sussistenza delle problematiche urbanistiche ed edilizie relative alla fascia di rispetto in questione, anche in relazione ai profili relativi alla prevenzione incendi.

E' indubbia d'altra parte la legittimazione e l'interesse dell'odierna parte ricorrente ad agire in questa sede, alla luce del pregiudizio dalla stessa lamentato. Infatti è noto:

- che, in linea di principio, allorché l'Amministrazione ometta di adottare le doverose misure ripristinatorie dello stato dei luoghi e di difesa del pubblico interesse in relazione ad opere abusive, ovvero le ritardi senza giustificazione, il terzo interessato - e, in particolare, il proprietario limitrofo, in quanto tale, sempre titolare di un interesse qualificato al mantenimento delle caratteristiche urbanistiche della zona - è legittimato ad agire contro la mancata assunzione di determinazioni repressive e, quindi, contro l'inerzia degli organi comunali; in sostanza, l'ampia sfera dei poteri di controllo attribuiti in materia urbanistico - edilizia all'Amministrazione Comunale non esclude che, rispetto ai singoli provvedimenti, gli interessati siano portatori di un interesse legittimo e che, pertanto, l'inerzia sulla relativa istanza integri gli estremi del silenzio rifiuto sindacabile in sede giurisdizionale (TAR Campania - Napoli, sez. VI, 3 agosto 2015, n. 4191);
- che, inoltre, in presenza di titoli edilizi già formati, trattandosi di DIA-SCIA, l'unica azione oggi concessa agli interessati è quella avverso il silenzio della P.A. ai sensi dell'art. 19, comma 6 - ter della L. n. 241/1990.

In questa situazione, va infine riconosciuto che le esigenze di trasparenza, certezza e buona amministrazione sancite dalla L. n. 241 del 1990, postulano che l'Amministrazione non possa certamente rimanere inerte a fronte della diffida presentata dall'odierna ricorrente e debba invece pronunciarsi espressamente su di essa adottando atti amministrativi formali di vigilanza edilizia e/o di autotutela con la necessaria sollecitudine scaturente dalla rilevanza dei profili implicati in termini di sicurezza, fermi restando i doverosi adempimenti procedurali e le conseguenti valutazioni nel merito dei provvedimenti da adottare, avuto riguardo anche alla globalità dei profili urbanistici ed edilizi coinvolti nella specie.

Restano salvi ovviamente anche i poteri che l'ordinamento riconosce in relazione alla sussistenza di situazioni di urgente e grave pregiudizio per l'incolumità pubblica e privata.

8. Il ricorso va quindi accolto nei sensi di cui al punto precedente.

Va conseguentemente ordinato a Roma Capitale di provvedere espressamente sulla diffida presentata dalla società ricorrente, nel termine di quaranta giorni dalla notificazione della presente decisione a cura della ricorrente medesima presso il domicilio reale dell'Amministrazione, con l'avvertenza che in caso di perdurare dell'inerzia dell'Amministrazione provvederà in via sostitutiva, nei successivi quaranta giorni, con spese a carico dell'Amministrazione inadempiente, un Commissario *ad acta*, che viene sin d'ora nominato nella persona del Direttore della Direzione Generale Territorio, Urbanistica, e Mobilità della Regione Lazio o di un funzionario della Direzione Generale stessa designato dal suo titolare, da attivarsi su semplice istanza della parte ricorrente. Il compenso del commissario *ad acta* verrà stabilito con separata ordinanza.

9. Le spese seguono la soccombenza dell'Amministrazione comunale e sono liquidate in dispositivo; esse sono compensate nei confronti della parte controinteressata.

**Diritto**

**PQM**

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei sensi di cui in motivazione e per l'effetto:

- dichiara illegittimo il silenzio - inadempimento serbato dall'Amministrazione comunale resistente;
- ordina a Roma Capitale di provvedere sulla diffida della ricorrente del 27.2.2015, entro quaranta giorni dalla comunicazione o dalla notificazione della presente sentenza;
- dispone sin d'ora la nomina del Commissario *ad acta* per gli eventuali adempimenti in via sostitutiva, come da motivazione.

Condanna Roma Capitale al pagamento delle spese del presente giudizio che liquida in complessivi euro 1000,00 (mille/00), oltre IVA, CPA e importo del contributo unificato, in favore del ricorrente Condominio "Centro Commerciale Colombo"; compensa le spese nei confronti della parte controinteressata.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 3 maggio 2016 con l'intervento dei magistrati:

Leonardo Pasanisi, Presidente

Francesco Arzillo, Consigliere, Estensore

Cecilia Altavista, Consigliere

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 06 GIU. 2016.