REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

Sezione Seconda Bis

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6511 del 2002, proposto dal Condominio via (omissis) - Roma in persona dell'amministratore pro tempore nonché dal Condominio di Viale (omissis) - Roma, in persona dell'amministratore pro tempore, entrambi rappresentati e difesi dagli avvocati Fr. Ma., Pa. Ma. e Pi. Ma., con domicilio eletto ex art. 25 cpa nonchè in Roma, via (…);

contro

Comune di Roma ora Roma Capitale, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato An. Ma., domiciliata ex art. 25 cpa nonchè in Roma, via (…);

e con l'intervento di

ad opponendum:

D'A. Lu., rappresentato e difeso dall'avvocato Gi. Va., con domicilio eletto ex art. 25 cpa nonchè in Roma, via (…);

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale n. 342 del 07.03.02, notificata il 08.03.02 ed il 21.03.02, con la quale il dirigente dell'Unità Organizzativa Tecnica del Municipio V del Comune di Roma, ha disposto "la reiezione della D.I.A. prot. 27858 del 13.07.99" riguardante la recinzione di aree condominiali in "Via (omissis) - Viale (omissis)".

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Roma;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 13 aprile 2018 il dott. Filippo Maria Tropiano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1.Il Condominio di Via (omissis) - Roma e il Condominio di Viale (omissis) - Roma (di seguito anche i Condomìni) hanno impugnato la determinazione dirigenziale meglio specificata in epigrafe con la quale il competente ufficio del Comune di Roma ha rigettato la D.I.A. prot. n. 27858 del 13

luglio 1999 finalizzata alla realizzazione di una recinzione dell'area condominiale (piano (omissis)) esistente tra i fabbricati dei due Condomìni medesimi.

Gli istanti assumono in ricorso:

di aver richiesto al Comune di Roma (con comunicazione del 12 novembre 1998) autorizzazione onde poter eseguire la riferita recinzione, al fine di delimitare l'area condominiale de qua, oggetto di frequenti atti di vandalismo da parte di terzi estranei;

che gli uffici comunali invitavano essi istanti a presentare formale istanza con allegata relazione tecnica la quale attestasse la regolarità urbanistica degli interventi programmati, segnatamente la conformità al vigente piano di zona n. 15 Tiburtino Sud;

di aver incaricato all'uopo un tecnico di fiducia e di aver presentato apposita D.I.A. in conformità a quanto previsto dalla Legge 662/1996;

di aver, in assenza di riscontro nel termine di legge da parte del Comune, iniziato i lavori di recinzione;

di aver altresì presentato una integrazione alla citata D.I.A., onde "equilibrare le distanze ai portoni di accesso per le cinque scale dell'edificio";

che, essendo in corso i lavori, il Comune trasmetteva uno stralcio del riferito piano di zona, raccomandandosi che gli interventi rispettassero i tratti vincolati al passaggio pedonale pubblico;

che seguiva una ulteriore interlocuzione tra le parti, al fine di chiarire la portata delle disposizioni vincolanti per la esecuzione degli interventi.

Ciò posto, lamentano gli esponenti che, con la gravata determinazione dirigenziale, gli uffici comunali avrebbero illegittimamente rigettato la DIA sulla base di una asserita difformità dell'attività assentita rispetto alle prescrizioni relative alle pedonalità pubbliche inderogabili esistenti in loco.

I Condomìni istanti hanno articolato i seguenti motivi di diritto:

1.Eccesso di potere, violazione di legge;

2.Eccesso di potere, vizio di procedimento, violazione di legge:

3.Eccesso di potere, disparità di trattamento.

Hanno concluso chiedendo l'annullamento dell'atto impugnato.

Si è costituito il Comune di Roma oggi Roma Capitale, contestando il ricorso e chiedendone il rigetto.

E' intervenuto in giudizio ad opponendum il Sig. D'A. Lu., assumendo la legittimità dell'operato amministrativo e l'infondatezza del gravame.

All'udienza pubblica del 13 aprile 2018 la causa è stata discussa e trattenuta in decisione.

2. Tanto sinteticamente premesso in fatto, deve preliminarmente confermarsi la sussistenza della legittimazione attiva in capo ai ricorrenti

Invero, sia l'amministrazione sia l'interveniente hanno contestato che l'amministratore dei due enti di gestione fosse munito degli idonei poteri di agire, posto che difetterebbe una regolare autorizzazione assembleare a tal fine.

L'eccezione è priva di pregio.

Per assunto consolidato l'amministratore di un condominio è legittimato, senza necessità di autorizzazione assembleare, a proporre giudizio ex art. 1131 c.c. laddove l'azione avviata ricada nell'ambito delle sue competenze tra le quali, a norma dell'art. 1130 c.c. n. 4, rientra anche il compimento di "atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio" (v. ex multis Tar Napoli Sez. IV n. 1579/2018).

In sostanza, pur essendo la legittimazione attiva dell'amministratore soggetta agli stessi limiti cui sono soggetti i poteri sostanziali indicati all'art. 1130 c.c. (a differenza della legittimazione passiva genericamente riferibile a tutte le controversie relative, anche di natura reale, a tutte le parti comuni dell'edificio), dal combinato disposto di cui agli artt. 1130 e 1131 comma 1 emerge che l'amministratore può agire in giudizio anche indipendentemente da una delibera assembleare ad hoc, atteggiandosi l'eventuale autorizzazione quale mero assenso rispetto ad una scelta già validamente compiuta dall'amministratore medesimo (v. Cass. Civ. n. 21965/2017).

Declinando tali principi nella presente controversia, non par dubbio che l'amministratore agisca per le finalità menzionate dalla norma sostanziale che gli conferisce i poteri e che dunque non necessiti di una previa autorizzazione assembleare (nel caso di specie poi anche deliberata).

3. Ciò premesso, il ricorso è comunque infondato nel merito, tal che ogni altra questione resta assorbita.

4. Giova ricordare l'iter storico della vicenda.

Nel novembre del 2018, l'amministratore del Condominio di Via (omissis) "a seguito di delibera assembleare (all'unanimità)" chiedeva al Comune di Roma - IX Dipartimento - Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica ed alla V Circoscrizione U.O.T. Servizio I, di poter eseguire "una recinzione del piano (omissis) del fabbricato di Via (omissis) angolo Viale (omissis)" - edificio 15.

In risposta alla richiesta, con nota prot. 44254/98, del 22 gennaio 1999, l'U.O.T. riteneva che l'intervento fosse soggetto a D.I.A., a cui doveva essere allegata "relazione tecnica nella quale oltre alla dichiarazione che l'intervento non contrasta con gli strumenti urbanistici approvati od adottati, il tecnico dichiari che le opere non contrastano con il Piano di Zona approvato".

In data 13 luglio 1999, con prot. n. 27858, veniva presentata dal Condominio di Via (omissis) e dal Condominio di Viale (omissis), apposita D.I.A. per eseguire delle opere di recinzione.

Dalla relazione tecnica dell'Arch. Po. alla stessa allegata si asseverava che le opere non erano in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati ed adottati.

Con nota prot. n. 67862 del 14 novembre 2000, il Dipartimento IX inviava alla Circoscrizione V ed agli amministratori dei Condomìni uno stralcio del Piano di Zona 15 Tiburtino Sud, nel quale si evidenziavano i tratti vincolati al passaggio pedonale pubblico interessanti i due fabbricati.

A seguito di numerosi esposti da parte di cittadini che lamentavano la chiusura di percorrenze pedonali di attraversamento degli edifici posti all'interno del Piano di Zona veniva così promosso un incontro presso il Dipartimento IX, in data 25 gennaio 2001, al fine di concordare l'attuazione delle norme di piano in ottemperanza all'elaborato n. 6 del piano originale non corrispondente all'edificato in variante.

La "Variante del Piano di Zona" (D.C.C. n. 82/1995), infatti, aveva mutato le norme tecniche di attuazione in merito alla possibilità di realizzare "recinzioni" su aree fondiarie senza modificare la tav. n. 6 del piano originario sulla pedonalità pubblica.

Con nota prot. n. 6957 del 30 gennaio 2001, il Dipartimento IX informava i due Condomìni che lo stesso aveva concordato con il competente U.O.T. le pedonalità pubbliche inderogabili da mantenere in osservanza della tavola 6, tenuto conto della variante attuata con Delibera C.C. 82/95.

Il 24 gennaio 2002, con nota prot. n. 4895, l'U.O.T. informava gli amministratori dei Condomini ricorrenti che si stava intraprendendo nei loro confronti un'azione sanzionatoria al fine di riassicurare la corretta fruizione dei percorsi pedonali interrotti; invitava pertanto gli stessi a ripristinare la continuità dei passaggi, tenendo aperti i cancelli messi in opera insieme alle recinzioni.

Con determinazione Dirigenziale n. 342 dell'8 marzo 2002, emessa dal dirigente dell'U.O.T., recante "Reiezione D.I.A., prot. n. 27858 del 13 luglio 1999 - edifici 14 e 15" veniva intimata la rimozione delle opere realizzate.

In data 10 aprile 2002, il tecnico di fiducia dei ricorrenti comunicava l'ultimazione dei lavori delle opere realizzate in conformità al progetto presentato con D.I.A.

In seguito, con nota prot. 27054 del 14 maggio 2002, il Comando V Gruppo VV.UU. informava l'U.O.T. dell'inottemperanza da parte dei Condomìni degli edifici 14 e 15, in quanto le opere realizzate non risultavano rimosse.

Seguiva l'odierno ricorso, a mezzo del quale, il Condominio di Via (omissis) - edificio 14 e il Condominio di Viale (omissis), hanno impugnato l'annullamento della Determinazione Dirigenziale n. 342/2002.

Alla non ottemperanza dei Condomini seguiva, in data 18 febbraio 2003, la Determinazione Dirigenziale n. 213, con la quale si confermava la reiezione della D.I.A. prot. n. 27858 del 13 luglio 1999 - edifici 14 e 15 - e si intimava la demolizione/rimozione delle opere realizzate entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento; provvedimento impugnato con separato ed ulteriore ricorso.

5. Così ricordate le significative circostanze storiche della vicenda, il Collegio reputa le doglianze proposte dai ricorrenti destituite di fondamento.

Con il primo di ricorso la parte esponente lamenta che il provvedimento impugnato "… in quanto emesso oltre il termine di 20 (venti) giorni, costituisce espressione di un potere impositivo non più consentito alla P.A. e, come tale, illegittimo".

Deve tuttavia rilevarsi che la mancata contestazione della D.I.A. in oggetto entro il termine di 20 giorni non ha determinato il consolidamento di un provvedimento definitivo di assenso tacito; potendo l'amministrazione intervenire in autotutela anche posteriormente laddove il titolo abilitativo sia stato ottenuto sulla base di false rappresentazioni dei fatti ovvero sulla base di dichiarazioni non veritiere.

Nel caso di specie la relazione tecnica allegata alla D.I.A. asseverava erroneamente che le opere non erano in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati ed adottati; mentre evidente è la violazione delle prescrizioni inderogabili sul rispetto degli attraversamenti pedonali esistenti in loco, come già rammentato in fatto.

Detto altrimenti, non sussistevano i presupposti sulla base dei quali la D.I.A. poteva ritenersi validamente proposta e consentito l'intervento richiesto; emergendo viceversa la doverosità dell'intervento repressivo dell'amministrazione.

Del resto anche nel vigente quadro normativo (con principi applicabili anche nel regime vigente ratione temporis al caso di specie), il Supremo Consesso amministrativo ha precisato che "la non veritiera prospettazione da parte del privato delle circostanze in fatto ed in diritto poste a fondamento dell'atto illegittimo a lui favorevole non consente di configurare in capo a lui una posizione di affidamento legittimo, con la conseguenza per cui l'onere motivazionale gravante sull'amministrazione potrà dirsi soddisfatto attraverso il documentato richiamo alla non veritiera prospettazione di parte" (Consiglio di Stato, Ad. Pl., sentenza n. 8/2017).

Quanto alla contestazione con cui si denuncia l'erroneità della motivazione posta a fondamento della determina dirigenziale n. 342 (secondo l'amministrazione l'intervento de quo si porrebbe in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione del P. di Z. 15 Tiburtino Sud), osserva il Collegio quanto segue.

Dall'esame della delibera di C.C. n. 82/95 emerge in effetti l'inderogabilità dei percorsi pedonali interessanti gli edifici 14 - 15: la riferita delibera, pur modificando le N.T.A. in ordine alle possibilità di realizzare sulle aree fondiarie, non ha infatti toccato la Tavola 6 del piano originario riguardante il profilo della pedonabilità pubblica.

Ne consegue che il progetto presentato dagli odierni ricorrenti risultava evidentemente in contrasto con il disegno urbanistico predisposto da tale variante e, pertanto, con i tratti di continuità delle percorrenze pedonali.

Né può essere condivisa l'ulteriore doglianza articolata in ricorso, nella parte in cui si lamenta una asserita disparità di trattamento che avrebbero subito gli istanti rispetto ad analoga vicenda riguardante altro condominio limitrofo, regolarmente autorizzato dall'amministrazione a compiere interventi del tipo di quelli di cui è causa.

E' sufficiente al riguardo osservare che la separata vicenda a cui si riferiscono gli istanti è essenzialmente differente rispetto a quella di cui è causa, non presentando con tutta evidenza le medesime problematiche.

In quel caso si verteva infatti intorno ad una D.I.A. presentata dal Condominio di Via (omissis) - per delimitare un'area di proprietà destinata a parcheggio nel progetto per cui si era ottenuta la concessione; opera che, oltre ad interessare un piazzale esterno all'edificio non interessato da passaggi pedonali pubblici, prevedeva la mera delimitazione di tale parcheggio attraverso l'apposizione di forche metalliche (per altro con contestuale arretramento dell'area privata).

Da ultimo va rilevata l'infondatezza dell'ultimo motivo di ricorso, con cui si denuncia ancora l'illegittimità del provvedimento impugnato per eccesso di potere.

Basta al riguardo ribadire quanto già sopra esposto in ordine alla piena conformità della determina impugnata rispetto alla disciplina urbanistica vigente, tal che l'intervento repressivo dagli uffici si atteggia quale atto sostanzialmente vincolato.

Il ricorso deve dunque essere rigettato in quanto infondato sotto ogni profilo.

Sussistono i presupposti per compensare tra tutte le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 13 aprile 2018 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi - Presidente

Filippo Maria Tropiano - Referendario, Estensore

Angela Fontana - Referendario