Publicato il 11/01/2018
N. 00297/2018 REG.PROV.COLL.

N. 05995/2017 REG.RIC.

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 5995 del 2017, proposto da:
Condominio di via X, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato
Paola Conticiani, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, largo Messico 7;
contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Cristina
Montanaro, con domicilio eletto presso l'Avvocatura Comunale in Roma, via del Tempio di Giove
21;
nei confronti di

R. C., U. C., F. C., e C. di F. ed U. C. S.n.c., rappresentati e difesi dagli avvocati Simone Attianese
e Giulia Giannini, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Roma, viale Mazzini 11;
per la dichiarazione dell'illegittimità

del silenzio serbato da Roma Capitale sulla diffida inviata dal ricorrente del 15.06.2016

e per l'accertamento

dell'obbligo dell'Amministrazione Comunale di provvedere espressamente su tale istanza.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e di R. C., U. C., F. C. e della C. di F. ed
U. C. S.n.c.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 3 novembre 2017 la dott.ssa Ofelia Fratamico e uditi
per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con il ricorso in epigrafe il Condominio di via X ha agito dinanzi al Tribunale contro il silenzio serbato da Roma Capitale sulla sua diffida del 15.06.2016 e per l'accertamento dell'obbligo dell'Amministrazione Comunale di provvedere espressamente su tale istanza.

A sostegno della sua domanda, la ricorrente ha dedotto di aver segnalato, con la suddetta diffida, la realizzazione da parte di alcuni condomini di "numerose illicite ed illegittime" edilizie, consistenti nell'accorpamento di quattro unità immobiliari al piano terra, con accessi dai numeri civici 50 e 53, incidente sui muri maestri dell'edificio, di proprietà condominiale, ma effettuato senza il suo assenso, e nel cambio di destinazione d'uso dei predetti locali da magazzini ad attività commerciali, privo di idoneo titolo autorizzativo, e di aver invano richiesto a Roma Capitale di esercitare su tali abusi i suoi poteri di vigilanza e controllo ai sensi degli artt. 27, 31 e ss. DPR n. 380/2001.

Si sono costituiti in giudizio Roma Capitale ed i controinteressati, la C. di F. ed U. C. s.n.c. ed i sig.ri F. C., U. C. e R. C., eccependo l'irricevibilità, l'inammissibilità e, in ogni caso, l'infondatezza nel merito del ricorso.

Alla camera di consiglio del 3.11.2017 la causa è stata, infine, trattenuta in decisione.

Devono essere, in primo luogo, respinte le eccezioni di irricevibilità ed inammissibilità del ricorso per tardività della notifica, per consumazione del potere di autotutela della p.a. sulle SCIA presentate dai controinteressati e per difetto di legittimazione ad agire dell'Amministratore del Condominio.

Da un lato, infatti, ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 31 c.p.a., "Decorso i termini per la conclusione del procedimento amministrativo e negli altri casi previsti dalla legge, chi vi ha interesse può chiedere l'accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere" e "L'azione può essere proposta fintanto che perdura l'inadempimento e, comunque, non oltre un anno dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento. È fatta salva la riproponibilità dell'istanza di avvio del procedimento ove ne ricorrano i presupposti".

Essendo la diffida del Condominio stata notificata il 9.06.2016 a Roma Capitale, il termine di conclusione del procedimento, anche nell'ipotesi più rigorosa, non avrebbe potuto essere inferiore a 30 giorni, scadendo, così, non prima del 9.07.2016.

Il ricorso contro il silenzio, notificato il 15.06.2017, risulta, dunque, tempestivamente proposto.

D'altro lato, non appare opponibile ai ricorrenti – che hanno contestato non la legittimità di una singola SCIA presentata dai controinteressati, quanto, piuttosto l'esecuzione senza titolo da parte di essi delle opere di accorpamento di quattro locali al piano terra del palazzo, sulle quali si sarebbero innestate le successive attività segnalate con SCIA e CILA – neppure il termine di 18 mesi previsto dall'art. 21 nonies della l.n. 241/1990 per l'esercizio dell'autotutela da parte della P.A., trattandosi di richiesta rivolta a Roma Capitale di attivare il generale potere di vigilanza e controllo in materia edilizia, e quello sanzionatorio, per interventi asseritamente privi in radice del permesso di costruire e non di provvedere in autotutela su un singolo atto.

Quanto, infine, alla pretesa carenza di legittimazione dell'Amministratore ad agire contro il silenzio della p.a., anche tale eccezione non può essere accolta.

Ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. tra le attribuzioni dell'Amministratore rientrano, in verità, sia il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, sia quello di rappresentare a tal fine in giudizio il Condominio.

L'invio di una diffida all'Amministrazione allo scopo di sollecitare l'esercizio del potere di vigilanza e controllo dell'attività edilizia e quello di repressione degli abusi, incidenti sulle parti comuni, e la proposizione del ricorso contro il silenzio-inadempimento della p.a. rispetto a tale richiesta, possono, poi, ricomprendersi, almeno in questo caso, a pieno titolo nella cd. "tutela conservativa".

Il ricorso, oltre che ammissibile, è anche fondato e meritevole di accoglimento.

Il Condominio di via X, proprietario delle mura portanti dell'edificio che sarebbero state interessate dall'esecuzione di lavori senza titolo, intrapresi da parte di alcuni condomini, ha, infatti, in relazione alla avvenuta presentazione della diffida del 9.06.2016 ed alla istanza di intervento dei poteri di vigilanza dell'Amministrazione Comunale una posizione differenziata da qualsiasi altro soggetto e qualificata nel senso di obbligare Roma Capitale a portare a termine il procedimento e concluderlo con un provvedimento espresso.

Come evidenziato dalla costante giurisprudenza amministrativa, (cfr., da ultimo, T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VI 7 novembre 2017 n. 5198), "il proprietario confinante, (e quindi, tanto più il Condominio avente sede nell'immobile interessato dai lavori) nella cui sfera giuridica incida dannosamente il mancato esercizio dei poteri repressivi degli abusi edilizi da parte dell'organo preposto, è titolare di un interesse legittimo all'esercizio di detti poteri e può, quindi, ricorrere avverso l'inerzia dell'organo preposto alla repressione di tali abusi edilizi. Quindi, a fronte della persistenza in capo all'ente preposto alla vigilanza sul territorio del generale potere repressivo degli abusi edilizi, il vicino che - in ragione dello stabile collegamento con il territorio oggetto dell'intervento - gode di una posizione differenziata, ben può chiedere al Comune di porre in essere i provvedimenti sanzionatori previsti dall'ordinamento, facendo ricorso, in caso di inerzia, alla procedura del silenzio - inadempimento. Da ciò deriva che il Comune è tenuto, in ogni caso, a rispondere alla domanda con la quale i proprietari di terreni limitrofi a quello interessato da un abuso edilizio chiedono ad esso di adottare atti di accertamento delle violazioni ed i conseguenti provvedimenti repressivi e, ove sussistano le condizioni, anche ad adottare gli stessi".

Alla luce delle considerazioni che precedono, il ricorso deve essere, quindi, accolto, con conseguente dichiarazione dell'illegittimità del silenzio serbato da Roma Capitale sulla diffida inviata dal Condominio il 9.06.2017 e dell'esistenza di un preciso obbligo dell'Amministrazione Comunale di rispondere esplicitamente a tale istanza, portando a termine il procedimento e concludendolo, nel termine di 60 giorni, con un provvedimento espresso.

Le spese tra il ricorrente e Roma Capitale seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Le spese tra il Condominio e i controinteressati possono essere, invece, compensate per giusti motivi.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis),

definitivamente pronunciando,

- accoglie il ricorso e, per l'effetto, dichiara l'illegittimità del silenzio serbato da Roma Capitale sulla diffida del ricorrente del 9.06.2016;

- dichiara l'obbligo dell'Amministrazione Comunale di concludere con un provvedimento espresso, nel termine di 60 giorni dalla comunicazione o notificazione della presente sentenza – se anteriore – il procedimento di verifica sollecitato dal ricorrente;

- condanna Roma Capitale alla rifusione, in favore del ricorrente delle spese di lite, liquidate in complessivi € 1.500,00 oltre accessori di legge ed oltre al rimborso del contributo unificato;

- compensa le spese tra il ricorrente ed i controinteressati.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 3 novembre 2017 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Antonella Mangia, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Ofelia Fratamico

IL PRESIDENTE
Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO