

Publicato il 12/09/2018

N. 09319/2018 REG.PROV.COLL.

N. 03245/2018 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 3245 del 2018, proposto dalla Energycity S.r.l. e dalla società "Borghetto dei Pescatori" Cooperativa Edilizia, in persona dei rispettivi legali rappresentanti *pro tempore*, rappresentate e difese dall'avvocato Giuseppe Ciaglia, con domicilio eletto presso lo studio del medesimo in Roma, via Savoia, 72;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Cristina Montanaro, con domicilio eletto presso la sede dell'Avvocatura Civica in Roma, via del Tempio di Giove, n. 21;

per

l'illegittimità del silenzio inadempimento serbato da Roma Capitale sulle istanze presentate dalla Energycity S.r.l. e dalla Soc. Coop. "Borghetto dei Pescatori" in data 18 ottobre 2017, prot. n. QI/2017/0174475 e in data 23 ottobre 2017, prot. n. QI/ 2017/0177419, con le quali è stata richiesta la conclusione del procedimento di cui al permesso di costruire n. 97/2015, dando corso alla stipula della convenzione urbanistica integrativa per l'attuazione delle previsioni del Piano di Zona B43 "Borghetto dei Pescatori", Comparto "C" - ricadente nel II° Piano per

l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Roma, ex l. 18 aprile 1962, n. 167, oltre che a tutti gli ulteriori incombenti conseguenti all'avvenuta realizzazione, su immobili ricadenti nel predetto piano, di alcuni interventi assentiti, ex artt. 3, 3-ter e 5, L.R. Lazio n. 21/2009, nonché per l'accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere e per la relativa condanna.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 13 luglio 2018 la dott.ssa Brunella Bruno 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 introduttivo del presente giudizio, la Energycity S.r.l. e la Soc. Coop. "Borghetto dei Pescatori", rispettivamente, proprietaria e superficiaria - giusta convenzione a rogito notaio Ungari Trasatti rep n. 48743/27296 del 29 luglio 2011, rettificata con convenzione a rogito del medesimo notaio rep. 48743/27296 del 14 novembre 2014 - di alcuni terreni ricompresi nel Comparto "C" del Piano di Zona B43 "Borghetto dei Pescatori" approvato, ai sensi della L. n. 167/1962, con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387/87 – ricadente nel II° Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Roma – hanno agito per l'accertamento dell'illegittimità del silenzio serbato dall'amministrazione capitolina sulle istanze presentate in data 18 ottobre 2017, prot. n. QI/2017/0174475 e in data 23 ottobre 2017, prot. n. QI/ 2017/0177419, con le quali è stata richiesta la

stipula della convenzione urbanistica integrativa per l'attuazione delle previsioni del sopra indicato piano di zona oltre che l'esecuzione di tutti gli ulteriori adempimenti connessi.

In particolare, parte ricorrente ha rappresentato che, in conseguenza dell'applicazione degli artt. 3 e 3-ter e 5 del c.d. Piano Casa regionale, sono state modificate la SUL e le destinazioni d'uso presenti nel Comparto "C" del P.d.Z. B43 "Borghetto dei Pescatori", rispetto a quanto previsto dal piano e dalle convenzioni che ad esso accedono precedentemente sottoscritte, rendendosi necessaria la sottoscrizione di una convenzione integrativa, al fine di adeguare la disciplina contrattuale alla diversa utilizzazione degli immobili. Tale necessità, del resto, era stata prefigurata dalla stessa amministrazione comunale, la quale ha richiesto l'inserimento, negli atti d'obbligo del 4 febbraio 2015 e del 26 marzo 2015, anche dell'impegno irrevocabile delle società odierne ricorrenti *"a rimodulare con Roma Capitale a semplice richiesta dell'Amministrazione Capitolina, mediante sottoscrizione di eventuale apposita convenzione integrativa, la preesistente disciplina contrattuale di cui all'indicata convenzione anche in conseguenza dell'ampliamento volumetrico del Comparto, tenendo conto degli ulteriori obblighi impegni ed esigenze indotti dall'applicazione della citata Legge Regionale Lazio sul Piano Casa"*. In tale quadro, parte ricorrente ha anche evidenziato che la rimodulazione della convenzione è, altresì, necessaria per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi residenziali realizzati, giacché venendo in rilievo aree ricadenti nell'ambito di un piano di zona, la vendita degli immobili di natura residenziale realizzati sopra le stesse, soggiace alle regole dell'edilizia convenzionata che prevedono la previa approvazione delle tabelle contenenti i corrispettivi massimi di cessione degli alloggi calcolati, secondo i criteri stabiliti nella convenzione medesima.

E' accaduto, tuttavia, che, nonostante il rilascio dei titoli edilizi e la realizzazione dell'intervento, l'amministrazione di Roma Capitale non ha dato alcun riscontro alle sopra indicate istanze, perdurando, quindi, l'inerzia dell'ente.

Roma Capitale si è costituita in giudizio, con atto di mera forma, per resistere al gravame, concludendo per il rigetto del ricorso.

Alla camera di consiglio del 13 luglio 2018 la causa è stata trattenuta per la decisione.

Il ricorso merita accoglimento.

Per costante orientamento di questa Sezione (cfr., *ex multis*, sentenza n. 05584/2017), condiviso dal Collegio, va affermata l'illegittimità del silenzio inadempiuto serbato da Roma Capitale sulle istanze per la sottoscrizione delle convenzioni integrative necessarie per l' adeguamento della disciplina contrattuale originaria alla sopravvenuta normativa del c.d. "Piano Casa" approvato con l. r. n. 21 del 2009.

Avendo, infatti, l'amministrazione acconsentito, con il rilascio, da ultimo, del permesso di costruire n. 97/2015, alla modifica della destinazione d'uso dell'area in questione ed alla realizzazione del progetto di edilizia residenziale delle ricorrenti ed avendo anche richiesto a queste ultime di sottoscrivere "a semplice richiesta" la convenzione integrativa della preesistente disciplina contrattuale, Roma Capitale, a seguito delle istanze presentate dalle società interessate, è tenuta, a norma dell'art. 2 della l.n. 241/1990, nonché in conformità ai principi di buon andamento, efficienza e leale collaborazione, a concludere il procedimento con un provvedimento espresso e ad adottare, in assenza di impedimenti fattuali e normativi, la convenzione integrativa relativa al comparto *de quo*, che consentirà alle ricorrenti di alienare gli immobili residenziali edificati, completando il progetto costruttivo, già assentito, del resto, con numerosi atti, dall'amministrazione stessa.

Tale obbligo è stato evidenziato anche dalla Regione Lazio che, nella DGR n. 36/2016 (Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione del "Piano Casa" alla luce delle modifiche ed integrazioni apportate alla l.r. n. 21/2009 dalla l.r. n. 10/2014"), ha chiarito che *“in merito alla derogabilità delle norme pattizie accessorie al piano attuativo (contenute, quindi, in convenzioni urbanistiche o atti d’obbligo ad esso inerenti), ... poiché gli interventi previsti dagli articoli 3, 3ter, 3quater, 4 e 5 operano in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti, anche le pattuizioni convenzionali, al pari delle previsioni urbanistiche”* sono *“soggette alla deroga prevista dalle disposizioni della l.r. 21/2009. Ciò trova conferma nel fatto che il dispositivo normativo non prevede e non richiede che la loro efficacia sia subordinata alla preventiva manifestazione di volontà degli organismi di governo dell’Ente locale. In conclusione, si precisa, che ai fini del rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi consentiti dal Piano Casa che determinano modifiche alle previsioni delle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi, non è richiesta alcuna espressione del consiglio comunale con deliberazioni di propria competenza, bensì, senza oneri a carico delle amministrazioni comunali, si deve procedere all’aggiornamento delle suddette convenzioni in relazione alle nuove previsioni contenute nei progetti presentati ai sensi della l.r. 21/2009 e successive modifiche”*.

Alla luce delle considerazioni che precedono, il ricorso deve essere accolto, con conseguente declaratoria dell’obbligo dell’amministrazione comunale di provvedere entro 90 giorni dalla comunicazione della presente sentenza, o dalla sua notificazione, se anteriore, di concludere il procedimento con un provvedimento espresso e di addivenire alla stipula della convenzione integrativa relativa al comparto *de quo*, di adeguamento della disciplina contrattuale originaria alla sopravvenuta normativa del Piano Casa.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate nella misura di cui al dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe indicato, dichiara l'illegittimità del silenzio - inadempimento di Roma Capitale rispetto agli atti di significazione e diffida inviati dalle ricorrenti, e, per l'effetto, dichiara l'obbligo dell'amministrazione comunale di provvedere entro 90 giorni dalla comunicazione della presente sentenza, o dalla sua notificazione, se anteriore, di concludere il procedimento con un provvedimento espresso e di addivenire alla stipula della convenzione integrativa relativa al comparto de quo, di adeguamento della disciplina contrattuale originaria alla sopravvenuta normativa del Piano Casa.

Condanna Roma Capitale alla rifusione, in favore della parte ricorrente delle spese di lite, liquidate in complessivi € 1.500,00 (millecinquecento/00), oltre accessori di legge ed oltre al rimborso del contributo unificato.

Manda alla Segreteria per la trasmissione della presente sentenza, ai sensi e per le valutazioni di cui all'articolo 2, comma 9, della legge numero 241 del 1990, all'organismo di valutazione interna e al direttore del dipartimento organizzazione e risorse umane dell'amministrazione resistente.

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

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

Elena Stanizzi, Presidente

Brunella Bruno, Consigliere, Estensore

Antonio Andolfi, Consigliere

L'ESTENSORE
Brunella Bruno

IL PRESIDENTE
Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO