

**N. 00498/2016REG.PROV.COLL. N. 01736/2015 REG.RIC.**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Consiglio di Stato  
in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) ha pronunciato la presente  
SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1736 del 2015, proposto da:

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa per legge dall' avvocato

***per la riforma***

della sentenza breve del T.A.R. LAZIO - ROMA: SEZIONE I QUATER n. 1599/2015, resa tra le parti, concernente demolizione opere abusivamente realizzate e risarcimento dei danni

Visti il ricorso in appello ed i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1.- La società [redacted] impugnano la sentenza del Tribunale amministrativo regionale del Lazio 29 gennaio 2015 n. 1599 che ha respinto il ricorso (integrato da motivi aggiunti) dalle



stesse proposto avverso la determina dirigenziale del Comune di Roma (oggi Roma Capitale) 8 novembre 2012 n. 2195, recante l'ingiunzione a demolire tutte le opere abusivamente realizzate sul terreno di proprietà di Roma Capitale sito in Roma via Panama s.n.c. altezza largo Blangladesh, all'interno del parco Rabin in Villa Ada, nonché avverso gli atti presupposti specificamente indicati nell'epigrafe dell'atto di appello; con motivi aggiunti di primo grado è stata impugnata la determina dirigenziale 26 marzo 2014 n.

731 con la quale l'amministrazione capitolina, constatato l'inadempimento del pregresso ordine di riduzione in pristino, ha disposto la demolizione d'ufficio delle opere abusive, ed in particolare del manufatto di circa mq 90 realizzato in sostituzione del vecchio gazebo, dei *container* metallici adibiti a servizi igienici nonché delle opere funzionali all'allargamento della piazzola a servizio del chiosco.

Le società appellanti lamentano l'erroneità della gravata sentenza, che ha ritenuto la legittimità dei provvedimenti impugnati sulla base del solo rilievo della carenza di un titolo edilizio per la realizzazione delle opere edilizie, senza considerare la speciale posizione delle odierne appellanti, concessionarie di manufatti di proprietà comunale ed incaricate della gestione del chiosco-bar e della manutenzione del limitrofo parco per conto dell'ente comunale.

Le appellanti concludono per l'accoglimento, con l'appello, del ricorso di primo grado, con ogni statuizione consequenziale anche in ordine alle spese del doppio grado di giudizio e con il risarcimento dei danni corrispondenti al valore del bene da demolire nonché per il mancato godimento del bene stesso.

Si è costituita in giudizio Roma Capitale per resistere all'appello e per chiederne la reiezione con ogni statuizione anche in ordine alle spese di lite.

Con ordinanza cautelare 15 aprile 2015 n. 1583 è stata disposta la sospensione della esecutività della impugnata sentenza in attesa della definizione merito del giudizio.

All'udienza pubblica del 19 gennaio 2016 la causa è stata trattenuta per la sentenza.

2.- L'appello è infondato e va respinto.

3.- La questione da dirimere, di agevole soluzione, può compendiarsi nel tema se il concessionario di suolo o di opera pubblica debba previamente munirsi di titolo edilizio per eseguire opere edilizie su manufatti in titolarità dell'ente pubblico concedente.

La risposta al quesito non può che essere affermativa.

Invero, nell'ordinamento non esiste alcuna disposizione normativa che esoneri un soggetto privato che intenda, su un suolo ottenuto in concessione, eseguire opere edilizie dall'acquisizione del titolo edilizio, secondo quanto a tal uopo prevede il Testo unico in materia edilizia di cui al d.P.R. n. 380 del 2001: occorre infatti prescindere dalla titolarità (pubblica o privata) delle aree ovvero dei manufatti sulle quali dette opere debbano in concreto incidere, giacché i rispettivi titoli rispondono a norme, esigenze e interessi pubblici diversi, a tacere di ogni altra differenza procedimentale e strutturale.

Alla luce di tale dirimente considerazione non appaiono condivisibili i tentativi delle società appellanti di supplire alla deficienza del titolo introducendo argomenti afferenti la intervenuta approvazione delle opere da parte dell'autorità comunale.

4.- Nemmeno rileva che *l'opus novum* (i.e., nel caso in esame, il manufatto eseguito in sostituzione del vecchio gazebo in legno) sviluppi una cubatura inferiore ovvero una minore superficie di quello preesistente, come prospettato dalle società appellanti. Ogni trasformazione edilizia del territorio necessita di essere previamente assentita dall'amministrazione comunale, anche quando – come appunto nel caso di specie – sia quest'ultima proprietaria del suolo ovvero della costruzione oggetto di ristrutturazione ma l'iniziativa dell'intervento faccia capo- come nel caso in esame – al gestore del chiosco-bar cui è destinato l'immobile oggetto di intervento.

Altro è il caso delle opere realizzate a iniziativa della stessa amministrazione comunale proprietaria, in cui l'approvazione dell'opera con delibera di Consiglio comunale (ovvero della Giunta, nei casi previsti dalla

legge) assorbe ex se - ai sensi dell'art. 7 d.P.R. n. 380 del 2001 - l'ordinario procedimento abilitativo delle opere edilizie.

5.- Peraltro, oltre al dirimente profilo di cui si è detto, vale osservare che il richiamo alle precedenti delibere comunali approvative delle opere poi oggetto di concessione in favore di esse deducenti non giova alle ragioni delle società appellanti. Infatti l'ordine di demolizione oggetto del ricorso di primo grado non riguarda dette opere nella loro originaria consistenza, ma i successivi interventi edilizi posti essere a iniziativa esclusiva delle società che gestiscono il chiosco-bar e che a ragione sono stati sanzionati con l'ordine di riduzione in pristino, in quanto non sorretti da idoneo titolo.

Al proposito giova rilevare che il progetto definitivo relativo alla sistemazione a verde dell'area in oggetto e l'approvazione della concessione-convenzione per l'installazione di un chiosco-bar è stato approvato con delibera di Giunta comunale n. 432 del 23 luglio 2002, mentre l'accertamento delle infrazioni edilizie ha fatto seguito al sopralluogo della Polizia municipale del 27 febbraio 2008: la cesura temporale è anch'essa sintomatica del fatto che le opere ritenute abusive dall'amministrazione capitolina nei provvedimenti sanzionatori in primo grado impugnati siano diverse da quelle oggetto dell'originaria approvazione di Giunta.

6.- Quanto alle determinazioni dirigenziali del Dipartimento politiche ambientali e risorse agricole di Roma Capitale dell' 11 aprile 2008 e del 22 giugno 2009, il Collegio osserva che neppure ad esse può riconnettersi, come pretenderebbero le appellanti, valenza surrogatoria del titolo edilizio.

Con la prima di tali determinazioni, infatti, il dirigente si limita ad approvare "le opere di migliorie" del chiosco, riconoscendone la pubblica utilità, ai soli fini della ammissione della [redacted] al finanziamento agevolato presso l'istituto di credito convenzionato con il Comune di Roma (Banca di [redacted] di Roma). Con la seconda determinazione, il dirigente prende atto della prospettata esigenza di [redacted] di associarsi con la società [redacted]

7.- Da ultimo, è il caso di aggiungere che, in mancanza di espressa previsione normativa, non può assumere valenza sostitutiva del titolo edilizio il fatto che le società appellanti siano rimaste affidatarie dei servizi di pulizia e manutenzione del Parco Rabin, nell'intorno del chiosco-bar oggetto dell'ordine di ripristino. L'affidamento dei detti servizi a mezzo di concessione-convenzione è atto autonomo e separato rispetto a quello che rende legittimi gli interventi edilizi e non ha efficacia abilitante sotto tale profilo.

8.- In definitiva, alla luce dei rilievi che precedono, l'appello va respinto e va confermata la impugnata sentenza.

9.- Le spese del presente grado di giudizio seguono la regola della soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) definitivamente pronunciando sull'appello (RG n. 1736/15), come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna le società appellanti, in solido tra loro, al pagamento in favore di Roma Capitale, delle spese e degli onorari del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi euro 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori come per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 19 gennaio 2016 con l'intervento dei magistrati:



**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 08/02/2016

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)