

N. 09226/2011 REG.PROV.COLL.

N. 05005/2010 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA NON DEFINITIVA

sul ricorso RG n. 5005 del 2010, proposto dal COMUNE di ROMA, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Americo Ceccarelli, elettivamente domiciliato presso gli Uffici dell'Avvocatura comunale in Roma, via Tempio di Giove, 21;

contro

- il CONSORZIO tra COOPERATIVE EDILIZIE SOLIDARIETA' SOCIALE a rl, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dagli avv. Alfredo Iorio, Achille Arceri, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Roma, via Luigi Rizzo, 50;

per l'emissione ,

di una sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. per il trasferimento al patrimonio comunale dell'immobile denominato edificio "Santa Rita" e altre aree situate all'interno del Piano di Zona n.40 Vigna Murata - Immissione in possesso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Consorzio tra Cooperative Edilizie Solidarieta' Sociale a rl;

Vista l'ordinanza n. 3288/2010 pronunciata nella Camera di consiglio del 15 luglio 2010 che ha respinto la domanda cautelare;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 febbraio 2011 il Cons. Mariangela Caminiti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Visto l'art. 36, co. 2, cod. proc. amm.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Il Comune di Roma espone che il Consorzio tra Cooperative Edilizie di Solidarietà sociale è proprietario di alcuni terreni in Roma, Località Vigna Murata della superficie complessiva di mq. 227.926, distinti nel N.C.T. al foglio 882 (part.lla 15, 29, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 170, 171, 55p, 117, 31, 138, 74, 174/p, 175/p, 119/p, 17/p, 121/p, 120/p, 133/p, 85) acquisiti con atti del Notaio Luigi Mauro rep. n. 36767 del 13 maggio 1964 e Notaio Cesare Felicetti rep n. 7115 del 22 settembre 1971.

L'attuazione delle previsioni edificatorie e urbanizzazioni di dette aree ricadenti nel Piano di Zona n. 40 "Vigna Murata" di cui alla Legge n. 167 del 1962, approvato con DM LL.PP. 11 agosto 1964, n. 3266, è stata subordinata alla sottoscrizione da parte del Consorzio di un atto d'obbligo per l'assunzione degli oneri relativi all'urbanizzazione e alla cessione gratuita al Comune di Roma di specifiche aree destinate a sede stradale e servizi.

A seguito dell'atto d'obbligo sottoscritto in data 9 maggio 1972 rep. n. 238992, Notaio Gianfelice (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 22 maggio 1972, rep. 32929), il Consorzio si è obbligato nei confronti del Comune di Roma ad effettuare le opere di urbanizzazione indicate all'art. 1 dell'atto d'obbligo e a cedere gratuitamente al Comune – successivamente al rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione del programma edificatorio - una parte dell'area di sua proprietà , specificamente individuate, destinate a : a) sede stradale; b) servizi scolastici; c) ad altro scopo; d) a verde pubblico, riconoscendo la facoltà del Comune di adottare diversa utilizzazione pubblica delle aree cedute, a mezzo di varianti del Piano, senza azione di danno o retrocessione da parte del Consorzio.

Lamenta il Comune che nonostante il rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione del programma edificatorio, il Consorzio non avrebbe ancora adempiuto all'obbligo di cedere al Comune le aree sopra indicate, fatta eccezione per l'area di mq.20.936 destinata alla viabilità (in Catasto Terreni Foglio 882, part.1021, già 15/1)

Il Comune - dopo aver esposto argomentate considerazioni riguardo la sussistenza della giurisdizione del G.A nella controversia in esame, attenendo la stessa alla tematica degli accordi, ai sensi dell'art.11, comma 5, della L. n. 241 del 1990 e comunque in forza del disposto di cui all'art.34 del D.Lgs. n. 80 del 1998, come interpretato dalle decisione della Corte cost . n. 204 del 2004 – ha dedotto i profili di diritto a sostegno della domanda di emissione di sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ., stante la sussistenza del diritto del Comune ad ottenere la cessione delle aree di cui agli atti d'obbligo sopracitati, evidenziando il mancato adempimento del Consorzio a completare le cessioni delle aree situate all'interno del Piano, nonostante le richieste più volte formulate dalla stessa Amministrazione comunale, con interruzione del termine prescrizione .

In conclusione, l'Amministrazione ha chiesto l'accertamento degli adempimenti gravanti sul Consorzio conseguenti dall'atto d'obbligo stipulato con il Comune di Roma, previo accertamento

riguardo eventuali modifiche catastali intervenute sulle particelle immobiliari interessate, con ordine di emissione di sentenza ex art. 2932 cod. civ. per trasferimento gratuito in proprietà del Comune di Roma delle aree in questione.

Si è costituito in giudizio il Consorzio tra Cooperative Edilizie Solidarietà Sociale a r.l., eccependo preliminari profili di inammissibilità del ricorso - tenuto conto dell'asserita assenza della delibera di autorizzazione della Giunta comunale per il rilascio della procura speciale per promuovere il giudizio nonché in via incidentale all'accertamento della prescrizione del diritto del Comune di Roma ad ottenere la cessione delle aree - e ha chiesto la condanna del Comune al pagamento del valore attuale delle aree a verde residue dai terreni acquistati dal Consorzio.

Il Comune con memoria difensiva ha replicato alle eccezioni di rito sollevate dal Consorzio, contestando comunque l'infondatezza della pretesa di pagamento avanzata nei confronti del Comune medesimo.

Con ordinanza n. 3288/2010 pronunciata nella Camera di consiglio del 15 luglio 2010 è stata respinta la suindicata domanda cautelare.

All'odierna udienza pubblica la causa è stata introitata per la decisione.

## DIRITTO

1. Ordine logico impone l'esame delle questioni pregiudiziali sollevate dal Consorzio resistente e, in particolare, l'eccezione di nullità del ricorso per l'asserita assenza della delibera di autorizzazione della Giunta comunale per il rilascio della procura speciale per promuovere il giudizio nonché in via incidentale l'accertamento dell'intervenuta prescrizione del diritto del Comune di Roma ad ottenere la cessione delle aree in questione.

Al riguardo, il Collegio non aderisce a quanto sostenuto da parte resistente atteso che con riferimento alla prima questione occorre richiamare l'orientamento della costante giurisprudenza sul tema che ha chiarito che ai sensi dell'art. 50, comma 2, d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, il sindaco, quale rappresentante legale dell'ente locale, è l'organo che lo rappresenta in giudizio ed ha il potere di conferire la procura al difensore senza che occorra alcuna deliberazione di autorizzazione alla lite da parte della Giunta comunale, ovvero da altro organo; ciò in quanto al sindaco è attribuita la rappresentanza dell'Ente e alla Giunta spetta una competenza residuale, nei limiti in cui le norme legislative e statutarie non la riservino al Sindaco (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 1° ottobre 2008, n. 4744; idem, sez. V, 16 febbraio 2009, n. 848; Tar Piemonte, sez. I, 5 dicembre 2009, n. 3280; Cass. Civ. sez. Trib, 4 agosto 2010, n. 18062 ).

Pertanto, l'eccezione non è fondata e va respinta.

2. Non può seguirsi la difesa del Consorzio quando deduce a sostegno dell'asserita prescrizione del diritto del Comune alla cessione delle aree in questione, la presunta condotta dolosa del Comune stesso il quale non procedendo al collaudo avrebbe messo in essere un atto emulativo tale da comportare o l'accertamento della prescrizione e/o decadenza della facoltà di acquisire aree a verde ovvero l'obbligo di risarcire il Consorzio tra Cooperative Edilizie Solidarietà Sociale a r.l. della spesa di manutenzione e il maggior valore delle aree alla data attuale rispetto alla data di messa in mora del 1993.

Risulta in atti che per parte delle aree in questione, ossia quelle destinate a sede stradale (punto 2° dell'atto d'obbligo), il Consorzio dopo vari atti di diffida ha adempiuto alla propria obbligazione

con atto di cessione delle aree, mentre la richiesta avanzata dal Consorzio di dichiarazione di prescrizione e/o decadenza della facoltà di acquisire aree da destinare a verde così come sopra formulata appare generica, non risultando comprovati specifici atti da parte del Comune tali da impedire il corretto adempimento dell'obbligo da parte del Consorzio di cedere senza corrispettivo le aree destinate a verde pubblico, così come disposto dall'art. 2 dell'atto d'obbligo in data 9 maggio 1972 notaio Gianfelice.

Orbene, riservando ulteriori argomentazioni al riguardo al definitivo, tuttavia, in questa fase del giudizio il Collegio rileva che lo stesso non sia ancora maturo per la decisione e, ai fini della completa cognizione del gravame, occorre accertare la rispondenza al vero in fatto e in diritto e l'attuale situazione dei luoghi riguardo quanto allegato dal Comune ricorrente e dalla parte resistente. In particolare, occorre disporre che il Direttore dell'Agenzia del Territorio, o funzionario dallo stesso delegato, fornisca dettagliati e documentati elementi riguardo:

- la destinazione delle aree a verde residue dai terreni acquistati dal Consorzio e distinte in Catasto del Comune di Roma al foglio n.882, part.IIa 15, 29, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 170, 171, 55p, 117, 31, 138, 74, 174/p, 175/p, 119/p, 17/p, 121/p, 120/p, 133/p, 85) acquisiti con atti del Notaio Luigi Mauro rep. n. 36767 del 13 maggio 1964 e Notaio Cesare Felicetti rep n. 7115 del 22 settembre 1971, in relazione al PRG vigente all'epoca e al Piano di Zona n. 40 ex Legge n. 167 del 1962;

- l'accertamento dell'attuale stato dei luoghi delle aree in questione, così come individuate e determinate dagli atti d'obbligo a rogito dei notai Felicetti (rep. n. 7115 del 22 settembre 1971) e Mauro (rep.36767 del 13 maggio 1964);

- le eventuali modifiche dei riferimenti catastali delle particelle immobiliari identificate negli atti d'obbligo sopraindicati e i successivi frazionamenti,

fornendo altresì ogni altro documentato e argomentato elemento utile ai fini della soluzione della controversia e al corretto trasferimento delle aree.

Per l'assolvimento di tali incombenzi è congruo stabilire il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla notificazione, a cura della parte ricorrente, della presente sentenza non definitiva ai sensi dell'art. 36, co. 2, cod. proc. amm, o dalla comunicazione della stessa in via amministrativa, se anteriore.

E' sospesa ogni decisione in merito e sulle spese.

P.Q.M.

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

non definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto:

- respinge le eccezioni preliminari di inammissibilità del gravame proposte dalla parte resistente;

- dispone nei confronti dell'Agenzia del Territorio gli adempimenti istruttori, nei sensi e nei termini di cui in motivazione;

- è sospesa ogni decisione sul merito e sulle spese del giudizio.

Fissa l'udienza di discussione del merito alla data del 3 aprile 2012.

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

Così deciso in Roma nelle camere di consiglio dei giorni 17 febbraio e 15 luglio 2011 con l'intervento dei magistrati:

Eduardo Pugliese, Presidente

Antonio Vinciguerra, Consigliere

Mariangela Caminiti, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 24/11/2011

IL SEGRETARIO

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