

**Pubblicato il 13/03/2017**

**Sent. n. 3432/2017**

**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 14808 del 2001, proposto da:

Condominio Rudereri di Grottarossa, 5, in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Roberto Savarese, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, corso Trieste, 16; contro

Comune di Roma, in persona del sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Rodolfo Murra, domiciliato in Roma, via Tempio di Giove, 21;

Azienda Usl Roma C, in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa dagli avv. Sergio Aiello e Barbara Bentivoglio, domiciliata presso il loro studio in Roma, viale dell'Arte, 68;

nei confronti di

Immobiliare Nuova Castelluccia S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Luisa Totino, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via G. Ferrari, 11;

per l'annullamento

della concessione edilizia n. 893 C del 2001, rilasciata alla società controinteressata per la costruzione di un immobile in lotto adiacente al condominio ricorrente e per il risarcimento dei danni;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Roma, di Immobiliare Nuova Castelluccia Srl e della Asl Roma C;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 1 marzo 2017 il dott. Antonio Andolfi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO**

Con ricorso notificato al Comune di Roma, alla società a responsabilità limitata Immobiliare Nuova Castelluccia e all'Azienda sanitaria locale Roma C il 26 novembre 2001, il condominio ricorrente chiede l'annullamento della concessione edilizia numero 893 C del 2001 rilasciata alla società controinteressata per la costruzione di un immobile in un lotto adiacente al condominio.

Con una prima censura, la parte ricorrente deduce la violazione dell'articolo 9 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Roma che, per l'area di cui si tratta, prevedono l'indice di fabbricabilità di 1,5 m<sup>3</sup> per metro quadrato; nella fattispecie, la concessionaria ha ottenuto una cubatura edificabile pari a 3150 m<sup>3</sup> in corrispondenza di una superficie pari a 2100 m<sup>2</sup>; la norma tecnica sarebbe stata rispettata solo in apparenza, perché, in realtà, la concessionaria

non sarebbe proprietaria dell'intera area, definita dalle particelle catastali numero 80, numero 81, numero 237, numero 381 e numero 912 del foglio numero 203; la particella numero 237, infatti, sarebbe occupata anche da una strada privata, della quale la concessionaria avrebbe abusivamente affermato la proprietà, pur appartenendo essa per la metà al condominio ricorrente, trattandosi di strada che divide fondi attigui, divisa in proprietà tra i frontisti; illegittimamente, dunque, la particella numero 237 sarebbe stata presa in considerazione per la determinazione della superficie utile in base alla quale, in applicazione dell'indice di fabbricabilità stabilito dalle norme tecniche di attuazione, è stata assentita la cubatura oggetto del provvedimento.

Con una 2<sup>a</sup> censura, il condominio ricorrente deduce la illegittimità degli impianti di evapotraspirazione previsti nel progetto e assentiti in mancanza di un impianto fognario; si tratterebbe di un sistema eccezionale per lo smaltimento delle acque reflue, assentito in mancanza di una congrua relazione tecnica, del parere dell'ufficio d'igiene e sanità prescritto dal regolamento di igiene del Comune di Roma, sulla base di un nullaosta dell'Azienda sanitaria locale immotivato e insufficiente. Il Comune di Roma e l'Azienda sanitaria locale intimata si costituiscono in giudizio per resistere al ricorso.

La società immobiliare controinteressata si costituisce ed eccepisce l'infondatezza delle censure dedotte, allegando gli atti pubblici che proverebbero la piena proprietà della particella numero 237, validamente acquistata dai legittimi proprietari.

Alla camera di consiglio fissata per la decisione dell'istanza cautelare proposta del condominio ricorrente, la Sezione giudicante rigetta la domanda di sospensione del provvedimento impugnato.

Nelle more della trattazione del ricorso, il condominio ricorrente si costituisce con un nuovo difensore.

In prossimità dell'udienza pubblica di trattazione di merito, parte ricorrente deposita la sentenza del Tribunale civile di Roma, 5<sup>a</sup> sezione, numero 3010 del 10 febbraio 2010, passata in giudicato, con la quale è stata accertata, nei confronti del condominio via di Grottarossa numero 31, convenuto in giudizio, la proprietà della via dei Ruderì di Grottarossa per tutta la sua lunghezza e per metà della sua larghezza.

La società controinteressata deposita da parte sua la determinazione dirigenziale della provincia di Roma numero 163 del 2004 di autorizzazione allo scarico in fogna delle acque reflue provenienti dallo stabile costruito in via di Grottarossa al numero 31.

Il Comune di Roma deposita la documentazione relativa al procedimento di rilascio della concessione edilizia controversa.

Nella memoria conclusionale, la società controinteressata eccepisce il difetto di legittimazione passiva, avendo completato la costruzione del complesso immobiliare e venduto tutte le unità immobiliari realizzate; eccepisce, inoltre, la irrilevanza, nei suoi confronti, del giudicato formatosi tra il condominio ricorrente e il condominio di via di Grottarossa numero 31, composto dai proprietari delle unità immobiliari costruite dalla controinteressata in forza del titolo abilitativo.

Il condominio ricorrente insiste nella domanda di annullamento ponendo in evidenza la realizzazione, per effetto dell'illegittimo sovradimensionamento della superficie in proprietà del concessionario, di circa 283 m<sup>3</sup> in eccesso, rispetto a quanto consentito dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, essendo stato ormai definitivamente accertato che il titolo edilizio è stato rilasciato sul presupposto della proprietà in capo alla società immobiliare controinteressata anche della strada attualmente denominata via dei Ruderì di Grottarossa, già corrispondente alla particella 237, per metà della quale mancava, come accertato dal giudice civile, il titolo di proprietà.

All'udienza pubblica del 1 marzo 2017, il ricorso è trattato e posto in decisione.

## **DIRITTO**

Preliminarmente deve essere respinta l'eccezione sul difetto di legittimazione passiva della società immobiliare controinteressata, essendo stato impugnato un provvedimento di concessione edilizia ad essa rilasciato ed essendo irrilevanti, al fine della legittimazione processuale, le successive vicende

di trasferimento dei diritti reali insistenti sulle unità immobiliari costruite dalla società titolare del permesso edilizio.

Nel merito, la prima censura dedotta dal condominio ricorrente è riferita alla violazione dell'indice di fabbricabilità stabilito dalle norme tecniche di attuazione per la zona nella quale ricade l'area oggetto della concessione.

Il volume assentito per la costruzione sarebbe superiore a quello legittimamente edificabile, per il fatto che la concessionaria non sarebbe proprietaria dell'intera area su cui ha costruito.

In particolare, pur essendosi essa dichiarata proprietaria, tra le altre, della particella numero 237, sarebbe stato dimostrato che tale particella, corrispondente a una strada che delimitava i fondi attigui, risulterebbe, per la metà della larghezza, di proprietà del condominio ricorrente.

La sentenza del Tribunale civile allegata agli atti processuali avrebbe infatti accertato il diritto reale del condominio ricorrente sulla propria porzione di strada, attualmente corrispondente alla via dei Ruderì di Grottarossa.

Sottraendo metà della superficie della strada alla superficie edificabile risulterebbe, in applicazione dell'indice di fabbricabilità, prescritto dalle norme tecniche di attuazione, un volume massimo inferiore, per almeno 282 m<sup>3</sup>, a quello concesso in costruzione.

A giudizio del Collegio, la censura è infondata.

Per un condivisibile orientamento della giurisprudenza, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, segnatamente, in sede di esame sull'effettiva disponibilità giuridica del bene oggetto dell'intervento edificatorio, sussiste bensì l'obbligo per il Comune di verificare il rispetto da parte dell'istante dei presupposti privatistici, ma soltanto alla condizione che tali presupposti siano effettivamente conosciuti o immediatamente conoscibili o non contestati, di modo che il controllo da parte dell'ente locale si traduca in una semplice presa d'atto dei presupposti medesimi, senza necessità di procedere ad un'accurata e approfondita disamina dei rapporti civilistici (v., ex plurimis, Cons. Stato, Sez. VI, 28.09.2012, n. 5128; Cons. Stato, Sez. VI, 20.12.2011, n. 6731; Cons. Stato, Sez. IV, 04.05.2010, n. 2546; Cons. Stato, Sez. VI, 21.11.2016 n. 4861).

Nella fattispecie, la società controinteressata, nel presentare la domanda di concessione edilizia, ha allegato gli atti di acquisto del fondo sul quale intendeva costruire.

In particolare, per quanto riguarda la contestata particella numero 237, la società immobiliare ha esibito l'atto notarile del 19 luglio 2001, numero di repertorio 3130, di acquisto, per complessivi metri quadrati 1080, delle aree distinti al catasto alle particelle numero 237, numero 381 e numero 912, ad essa vendute dalla società "Costruzioni in ferro e metalli", cui le stesse erano pervenute in virtù di scrittura privata autenticata da notaio il 6 luglio 1974, numero di repertorio 79102.

In tali atti non vi era traccia della strada privata su cui il condominio ricorrente ha inteso fondare il ricorso, né era stata fino ad allora contestata la proprietà della particella corrispondente nei confronti dei privati danti causa della società immobiliare.

Ne deriva che il Comune procedente legittimamente si è limitato a prendere atto della sussistenza, in astratto, del diritto di proprietà, senza necessità di procedere ad un'accurata e approfondita disamina dei rapporti civilistici.

Non vi è, infatti, da parte dell'Amministrazione la necessità di procedere a una particolare istruttoria civilistica, rientrando la presenza di eventuali limiti alla proprietà o la supposta pretesa di lesioni di diritti soggettivi nell'ambito delle controversie tra privati, che gli stessi privati potranno difendere nelle opportune sedi, senza riflessi sulla legittimità degli atti autorizzatori dell'esercizio dello "ius edificandi".

Com'è noto, il titolo abilitativo viene rilasciato con salvezza dei diritti dei terzi, in base all'articolo 11, comma 3, del testo unico numero 380 del 2001, in quanto la funzione del permesso di costruire è quella di rimuovere un ostacolo alla libera esplicazione del diritto ad edificare del privato, per cui esso definisce unicamente i rapporti tra l'amministrazione e il privato richiedente in ordine allo svolgimento dell'attività oggetto del provvedimento, ma non ha efficacia nei confronti dei terzi.

Ne consegue che il terzo che si ritenga danneggiato dall'esecuzione dell'opera, nonostante il rilascio del permesso di costruire, ben può agire ricorrendo al giudice ordinario per la tutela delle proprie situazioni di diritto soggettivo.

Ciò anche nell'ipotesi, verificatasi nella fattispecie concreta, in cui l'estensione delle opere realizzate possa essere stata determinata, indirettamente, dall'esercizio del diritto di proprietà su un'area non interamente appartenente ai costruttori.

Sotto questo profilo, dunque, deve essere esclusa la illegittimità del provvedimento impugnato, salve le azioni anche risarcitorie esperibili dai soggetti privati ingiustamente danneggiati.

Con una seconda censura, parte ricorrente lamenta la illegittimità, sotto vari profili igienico-sanitari, nel sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzato con il titolo abilitativo.

La censura è improcedibile, per sopravvenuta carenza di interesse, essendo stato nelle more autorizzato, con il provvedimento provinciale numero 163 del 2004, allegato agli atti, lo scarico in fogna delle acque reflue di tutto lo stabile di via di Grottarossa 31, per cui i profili di illegittimità rilevati dalla parte ricorrente risultano non più attuali.

In conclusione, il ricorso deve essere respinto, essendo stata accertata l'infondatezza della prima censura dedotta e la sopravvenuta carenza di interesse alla decisione sulla seconda censura proposta.

Anche la connessa domanda risarcitoria deve essere rigettata, per la assoluta genericità della stessa.

Le spese processuali, per ragioni di equità e tenuto conto di tutte le circostanze del caso, devono essere interamente compensate tra le parti costituite.

#### **P.Q.M.**

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

Compensa le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 1 marzo 2017 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Antonella Mangia, Consigliere

Antonio Andolfi, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Antonio Andolfi

IL PRESIDENTE

Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO