

N. 05896/2012REG.PROV.COLL.

N. 01913/2001 REG.RIC.

N. 03690/2001 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quinta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso in appello numero di registro generale 1913 del 2001, proposto dai signori:

Boselli Giuseppe Battista, Diamantini Leda, Boselli Alessandra, Boselli Claudio, rappresentati e difesi dagli avv.ti Luigi Manzi Andrea Manzi, con domicilio eletto presso l'avv. Andrea Manzi in Roma, via Federico Confalonieri n. 5;

contro

Roma Capitale in persona del Sindaco in carica, rappresentata e difesa per legge dagli avv.ti Giuseppe Lo Mastro, Rodolfo Murra ed Andrea Camarda del proprio Ufficio legale, domiciliata presso il medesimo Ufficio in Roma, via del Tempio di Giove n. 21;

nei confronti di

i signori Fazolo Massimo e Bellini Loredana, non costituiti in questo grado del giudizio;

sul ricorso in appello numero di registro generale 3690 del 2001, proposto dai signori:

Fazolo Massimo e Bellini Loredana, rappresentati e difesi dagli avv.ti Gaetano Margiotta e Valter Calvieri, con domicilio eletto presso l'avv. Valter Calvieri in Roma, via Marcello Prestinari n. 15;

contro

Roma Capitale in persona del Sindaco in carica, rappresentata e difesa dagli avv.ti Giuseppe Lo Mastro, Rodolfo Murra ed Andrea Camarda del proprio Ufficio legale, domiciliata presso il medesimo Ufficio in Roma, via del Tempio di Giove n. 21;

nei confronti di

i signori Boselli Giuseppe Battista e Diamantini Leda, non costituiti in questo grado del giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo del Lazio, sede di Roma, Sezione II, n. 00984/2000, resa tra le parti, concernente interruzione opere e acquisizione al patrimonio del Comune di terreno

Visti i ricorsi 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;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 ottobre 2012 il Cons. Manfredo Atzeni e uditi per le parti gli avvocati Manzi e Sportelli, quest'ultimo per delega degli avvocati Camarda e Calvieri;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso al Tribunale amministrativo del Lazio, sede di Roma, rubricato al n. 3481/89, i signori Giuseppe Battista Boselli, Leda Diamantini, Massimo Fazolo e Loredana Bellini, i primi due proprietari di un terreno di mq. 11.950, venduto per metà agli altri, impugnavano l'ordinanza n. 01247/88, prot. 97, in data 30 maggio 1989 con la quale il Sindaco di Roma aveva ordinato la sospensione della lottizzazione e l'immediata interruzione delle eventuali opere in corso, con connesso divieto di disporre dei suoli e delle opere e conseguente acquisizione gratuita del terreno al patrimonio disponibile del Comune.

Sostenevano essere loro intendimento esercitare esclusivamente attività agricola nel terreno in questione e che la superficie venduta è tale da escludere l'intento edificatorio, censurando il provvedimento per violazione e falsa applicazione di legge e chiedendo il suo annullamento.

Con la sentenza in epigrafe, n. 084 in data 15 febbraio 2000, il Tribunale amministrativo del Lazio, sede di Roma, Sezione II, respingeva il ricorso.

2. Avverso la predetta sentenza i signori Giuseppe Battista Boselli, Leda Diamantini, Alessandra e Claudio Boselli propongono il ricorso in appello n. 1913/01; i signori Massimo Fazolo e Loredana Bellini propongono il ricorso in appello n. 3690/01.

Le parti contestano le argomentazioni che costituiscono il presupposto della decisione e chiedono la sua riforma e l'accoglimento del ricorso di primo grado.

Si è costituita in giudizio Roma Capitale chiedendo il rigetto dell'appello.

Gli appellanti hanno depositato memoria notificata con la quale dichiarano che tutt'ora non è stata eseguita alcuna opera edilizia, nemmeno la divisione fra le due proprietà, e chiedono venga accertata l'usucapione, da parte loro, del terreno di cui si tratta, non avendo il Comune mai provveduto all'immissione in possesso.

La causa è stata assunta in decisione alla pubblica udienza del 16 ottobre 2012.

3. Gli appelli in epigrafe devono essere riuniti in quanto riguardano la stessa sentenza di primo grado.

3a. Deve essere dichiarata inammissibile la pretesa degli appellanti al riconoscimento dell'intervenuta usucapione del terreno di cui si discute, in quanto proposta per la prima volta in appello e concernente questioni che esulano dall'ambito di cognizione del Giudice amministrativo per rientrare in quella dell'Autorità giurisdizionale ordinaria.

Per il resto, l'appello è fondato.

Le parti discutono della individuazione di un'abusiva lottizzazione cartolare nella vendita della metà di un terreno di mq. 11.950.

Il Comune appellato ha ravvisato la lottizzazione abusiva sulla base della dimensione dei due lotti, risultanti dalla vendita, della vicinanza alla città e della professione delle parti, nessuno dei quali risulta essere agricoltore.

L'impostazione del Comune è stata condivisa dal primo giudice, il quale ha sottolineato l'irrilevanza dell'assenza di opere edilizie.

La tesi non è condivisa dal Collegio.

E' vero che la lottizzazione abusiva può essere individuata anche qualora non ricorrano tutti gli indici di riconoscimento individuati dall'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e, nella Regione Lazio, dall'art. 1 della legge regionale 27 luglio 1974, n. 34 (normativa vigente all'epoca dell'adozione del provvedimento impugnato) di cui peraltro occorrerebbe valutare la vigenza alla luce delle sopravvenute modifiche della legislazione nazionale (si veda la giurisprudenza richiamata dal Comune nei propri scritti difensivi).

Peraltro, osserva il Collegio come il più recente, condivisibile, orientamento giurisprudenziale (C. di S., III, 10 settembre 2012, n. 4795) sottolinei come nel caso della cosiddetta lottizzazione cartolare, consistente nella sola vendita di

terreni, senza la realizzazione di manufatti, l'intento di lottizzare debba essere accertato univocamente.

Tale accertamento è mancato nel caso di specie, in quanto gli elementi raccolti non evidenziano con la dovuta nettezza la finalizzazione a scopi abusivi della vendita stipulata dagli appellanti.

Invero, i due lotti risultanti dalla divisione sono entrambi di superficie superiore a quella minima al di sotto della quale la lottizzazione abusiva può considerarsi presunta.

Soprattutto, la loro dimensione (oltre cinquemila metri quadri ciascuno) non consente la costituzione di un'azienda agricola autonoma, ma è certamente compatibile con la pratica dell'agricoltura nel tempo libero, a scopo di svago.

In tale ottica, la vicinanza alla città può costituire la conferma della volontà di utilizzare comodamente l'area nel tempo libero, ed è ovvio che un'attività non professionale viene svolta da chi ha un'altra occupazione principale.

Potrebbe essere obiettato, in contrario senso, che i principi sulla lottizzazione abusiva trovano fondamento nella necessità di prevenire la creazione di situazioni che rendono eccessivamente difficile la realizzazione dei necessari controlli sull'attività edilizia.

L'osservazione appare fondata, ma deve anche essere osservato come tale esigenza di carattere sostanzialmente preventivo non può giungere fino all'introduzione di un sostanziale divieto di disporre liberamente della proprietà privata in assenza di comprovati motivi.

Occorre ribadire, quindi, che nel caso di specie la compravendita ha interessato solo due parti per la creazione di lotti di dimensioni non certo infime.

L'affermata necessità di prevenzione non risulta, quindi, pregiudicata.

4. Gli appelli in epigrafe devono, in conclusione, essere accolti e, in riforma della sentenza gravata, accolto il ricorso di primo grado, per l'effetto annullando il provvedimento impugnato.

In considerazione della opinabilità delle questioni trattate le spese di entrambi i gradi del giudizio devono essere integralmente compensate, fatto salvo il diritto al recupero del contributo unificato, se corrisposto.

P.Q.M.

il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quinta) riunisce gli appelli in epigrafe e, definitivamente pronunciando, in riforma della sentenza impugnata, li accoglie, nei sensi di cui in motivazione.

Compensa integralmente spese ed onorari di entrambi i gradi del giudizio fra le parti costituite.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 16 ottobre 2012 con l'intervento dei magistrati:

Stefano Baccharini, Presidente

Francesco Caringella, Consigliere

Carlo Saltelli, Consigliere

Manfredo Atzeni, Consigliere, Estensore

Antonio Amicuzzi, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 21/11/2012

IL SEGRETARIO

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