

N. 09023/2012 REG.PROV.COLL.  
N. 04995/2009 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 Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio**  
**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4995 del 2009, integrato da motivi aggiunti, proposto dai signori: Sandra Pozzuoli, Maria Franca Monti, Giuseppe Cosci, Giuseppe Scarlata, Vincenzo Turco, Enrica Nardini, Gemma Bernardi, Andrea Di Luzio, Pasquale Giordano, Antonella Milozzi, Anna Maria Spensieri, Alessandro Barchiesi, Silvia Grazia Marrone, Flavia Cristaldi, Anna Chieffo, Sergio Cardillo, Caterina Sarnelli, Iliaria Brugnettoni, Annamaria Cocciante, Luca Martinelli, Antonio Rubbi, Vera Vikhranova, Salvatore Piccolo, Monica Pedetti, Anna Vincenzi, Silverio Tomao, Maria Teresa Antonelli, Marzia Dulach, Giovanni Grusovin, Maureen Micallef, Wolf Dieter Wall, Maria Aloisia De Marco Cervino in Caracciolo, Rosaria Stefano, Alberto Peronti, Bruno Albani, in proprio ed in qualità di legale rappresentante della associazione sportiva Sporting Club Eur, Edith Yeungi, Antonella Corradi, in qualità di legale rappresentante della società Sporting Club Nuovo Laurentino s.r.l., tutti rappresentati e difesi dagli avvocati

Raffaele Izzo, Diego Vaiano e Fabrizio Cataldo, con domicilio eletto presso il loro studio in Roma, Lungotevere Marzio n. 3;

**contro**

Roma Capitale, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Sergio Siracusa, con il quale è domiciliato in Roma, via Tempio di Giove, n. 21;

**nei confronti di**

- società Serafico Sporting Club s.r.l., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Giulio Lais, con il quale è elettivamente in Roma, via Claudio Monteverdi, n. 20;

- società Maccari Scavi s.r.l., impresa esecutrice dei lavori, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, non costituito in giudizio;

**per l'annullamento**

- quanto al ricorso introduttivo, dei seguenti atti: A) delibera della Giunta comunale 14.05.1999, n. 1114, di modifica della deliberazione di G.C. 11.07.1997, n. 2813, nella parte in cui è stato attribuito alla Serafico Sporting Club s.r.l. il diritto di superficie per anni 25 sull'area di proprietà comunale ricadente nella convenzione esaurita denominata "Vigna Murata" di mq. 24.220, sita tra via del Tintoretto e via Baldovinetti, con destinazione "verde pubblico attrezzato per lo sport", modificando natura, titolo, oggetto, termini e modalità della concessione originariamente rilasciata; B) delibera di G.C. 24.09.1999, n. 1776 con cui il Comune ha variato la deliberazione G.C. n. 1114/99 per la parte riguardante la consistenza dello area oggetto del diritto di superficie, riducendola da mq 24.220 a mq 21.720; C) tutti gli atti della Conferenza dei servizi del 13.11.2000 e del 12.12.2000, avente ad oggetto il progetto definitivo presentato dalla alla Serafico Sporting Club s.r.l. per la

realizzazione dell'impianto sportivo in questione; D) deliberazione di G.C. n. 313 in data 11.06.2002, di approvazione degli schemi di convenzione; E) delibera del Consiglio Comunale 17.09.2004, n. 176, con la quale il Comune di Roma ha trasformato il titolo della Serafico Sporting Club s.r.l. da diritto di superficie in concessione, concedendo contestualmente l'area in questione in deroga all'art. 7 del Regolamento sportivo per gli impianti di proprietà comunale; F) nulla-osta per l'impatto acustico ambientale di cui alla nota del Dipartimento X n. 333226 del 31.12.2003; G) tutti i pareri favorevoli rilasciati dalle amministrazioni competenti in relazione al progetto della Serafico Sporting Club s.r.l.; H) tutti gli atti relativi alla Conferenza dei servizi conclusiva del 28.01.2005, convocata con nota prot. 8073 del 24.12.2004 per l'approvazione del progetto definitivo, ivi compreso il provvedimento finale adottato all'esito della Conferenza stessa, nella parte in cui è stata disposta l'approvazione del progetto con ricorso alla deroga di cui al § 3 dell'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.; I) nota prot. n. 8173 in data 03.05.2005; L) relazione istruttoria e proposta di provvedimento del Dipartimento IV - Sviluppo impiantistica sportiva – in data 23.05.2005; M) nota del Dipartimento IV - III U.O. prot. n. 35643 del 21.11.2005; N) provvedimento di validazione del progetto adottato dal Dipartimento IV in data 27.10.2006; O) proposta di deliberazione della G.C. prot. n. 239/2006 in data 08.11.2006; P) delibera di C.C. prot. n. 78 in data 16.05.2007, con la quale è stata disposta l'approvazione del progetto definitivo dell'impianto sportivo in questione, in variante al vigente P.R.G., con ricorso alla deroga di cui al § 3 dell'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. e ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001; Q) verbale del R.U.P. prot. n. 16023 del 27.11.2007, di validazione del progetto esecutivo dell'impianto sportivo in questione;

R) determinazione dirigenziale n. 777 del 30.11.2007 prot. 16247, recante la “approvazione del progetto esecutivo per l’approvazione del progetto esecutivo per la realizzazione dell’impianto sportivo polivalente di proprietà comunale sito in Roma, via del Tintoretto - Via Baldovinetti, Concessionario: Serafico Sporting Club s.r.l., per l’importo complessivo di € 5.164.570,00”, nonché il contestuale rilascio del permesso di costruire; S) ogni altro atto presupposto, conseguente e/o consequenziale;

- quanto al ricorso per motivi aggiunti, della determinazione dirigenziale del Comune di Roma prot. n. 244 in data 02.07.2010, con la quale è stata approvata la nuova soluzione progettuale presentata dalla Serafico Sporting Club s.r.l. in data 22 febbraio 2010;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e della società Serafico Sporting Club Srl;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell’udienza pubblica del giorno 17 ottobre 2012 il dott. Carlo Polidori e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

1. Con ricorso notificato in data 20 maggio 2009 e depositato in data 17 giugno 2009 la signora Sandra Pozzuoli ed altri hanno impugnato gli atti che hanno portato al rilascio, in favore della Serafico Sporting Club s.r.l. (di seguito denominata “controinteressata”), della concessione di un’area di mq 21.720, ubicata tra via del Tintoretto e via Baldovinetti, per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente di proprietà comunale

sito in Roma, nonché all'approvazione dei relativi progetti e al rilascio del permesso di costruire.

In punto di fatto i ricorrenti - dopo aver analiticamente ricostruito le diverse scansioni procedurali della vicenda in esame, che trae origine dalla decisione (assunta dal Comune di Roma quasi trent'anni orsono) di bandire una gara ad evidenza pubblica per la concessione a costruire e gestire impianti sportivi su aree di proprietà pubblica - evidenziano che:

A) sono tutti proprietari e/o residenti in appartamenti siti nei fabbricati di via Grotte D'Arcaccio, via del Tintoretto e via Baldovinetti, ricadenti nel quartiere denominato "Ottavo Colle"; B) tali fabbricati residenziali sono prospicienti e/o contigui al Parco del Tintoretto, che costituisce un'area verde di ben 6,5 ettari, comprende un percorso pedonale nonché ciclabile molto frequentato dagli abitanti della zona (in quanto collega la fermata Laurentina della metropolitana con i quartieri a sud di Vigna Murata, con quelli a nord di via del Tintoretto e con il centro commerciale denominato "i Granai") e rimane una delle pochissime aree verdi di proprietà comunale presente nella zona; C) nel raggio di 1-2 chilometri esistono almeno tredici impianti sportivi e palestre, il che dimostra anche l'inutilità del nuovo impianto sportivo, che andrebbe invece a sottrarre agli abitanti della zona un polmone verde di cui possono liberamente usufruire; D) l'interesse ad impedire la realizzazione dell'impianto in questione si radica anche in ragione dell'enorme aggravio del carico urbanistico che lo stesso determinerebbe, anche in termini di rumorosità, traffico e problemi di sosta; E) con particolare riferimento ai signori Bruno Albani, legale rappresentante della associazione sportiva Sporting Club Eur, e Antonella Corradi, legale rappresentante della società Sporting Club Nuovo Laurentino s.r.l., sussiste la legittimazione a ricorrere anche in

ragione della rappresentanza di imprese che nella stessa zona operano nel medesimo settore.

2. I ricorrenti chiedono, quindi, l'annullamento dei provvedimenti impugnati deducendo i seguenti motivi.

1) *Violazione del Regolamento per gli impianti sportivi di proprietà comunale approvato con la delibera di C.C. n. 170/2002; violazione e falsa applicazione dei principi comunitari e nazionali in materia di evidenza pubblica, trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa.* I ricorrenti sostengono che i provvedimenti impugnati si pongono in contrasto con il vigente Regolamento per gli impianti sportivi di proprietà comunale, che prevede, per l'individuazione del concessionario, lo svolgimento di un'articolata procedura ad evidenza pubblica. In particolare riferiscono che, all'esito della procedura di gara indetta dal Comune di Roma nel 1981, la società controinteressata risultò aggiudicataria di un'area di proprietà comunale di mq 14.580 (denominata area Tre Fontane Sud-Nord) per la costruzione e gestione di un impianto sportivo; tuttavia, a distanza di diversi anni dalla conclusione della procedura di gara, stante la forte opposizione dell'Assessore alle Politiche ambientali, la realizzazione di tale impianto è stata ritenuta dall'Amministrazione non più rispondente a ragioni di interessi pubblici. A fronte di tali circostanze, l'Amministrazione avrebbe dovuto disporre la revoca della concessione, eventualmente associata alla concessione di un indennizzo correlato al pregiudizio subito dalla controinteressata; invece l'Amministrazione ha ritenuto di poter ristorare tale pregiudizio sostituendo l'area oggetto della gara con un'area completamente diversa. Infatti con la delibera n. 1114 in data 14 maggio 1999 è stato attribuito alla controinteressata, per 25 anni, un diritto di superficie sull'area di proprietà comunale di mq. 24.220 (successivamente ridotti a mq 21.720

con la delibera n. 1776 in data 24 settembre 1999), sita tra via del Tintoretto e via Baldovinetti. In seguito, nonostante l'intervenuta decadenza dal predetto diritto di superficie (per non aver completato i lavori entro il prescritto termine due anni dalla data di approvazione del progetto), il Comune di Roma con la delibera n. 176 in data 17 settembre 2004 - in assenza di alcun confronto concorrenziale - ha trasformato il titolo della controinteressata da diritto di superficie in concessione, assegnando direttamente alla stessa la area predetta, in deroga all'art. 7 del Regolamento sportivo per gli impianti di proprietà comunale, che per l'individuazione del concessionario prevede, come già evidenziato, lo svolgimento di un'articolata procedura ad evidenza pubblica. Tuttavia tale regolamento non prevede alcuna possibilità di derogare all'obbligo dello svolgimento di una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione e, quindi, secondo i ricorrenti, l'operato del Comune di Roma si pone in contrasto sia con la disciplina regolamentare, sia con i principi del Trattato UE in materia di evidenza pubblica che, secondo la giurisprudenza comunitaria e nazionale, devono trovare applicazione anche nel caso di affidamento di concessioni di beni pubblici aventi rilevanza economica. Inoltre i ricorrenti deducono che la concessione da ultimo rilasciata alla controinteressata contrasta con il Regolamento per gli impianti sportivi di proprietà comunali perché non risulta approvato alcun apposito disciplinare di concessione, né si conoscono la durata della concessione e le modalità con cui sarà gestito l'impianto sportivo.

II) *Eccesso di potere per errore sui presupposti, carenza di istruttoria e difetto di motivazione; carenza delle ragioni di pubblico interesse per procedere alla realizzazione dell'impianto sportivo.* Preliminarmente i ricorrenti evidenziano che tanto la delibera n. 78 in data 16 maggio 2007, quanto la

determinazione dirigenziale n. 777 in data 30 novembre 2007, con la quale è stata disposta l'approvazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo dell'impianto sportivo in questione, rinviando ogni valutazione in merito all'interesse pubblico che giustificerebbe la realizzazione dell'impianto stesso alla suddetta delibera n. 1114 in data 14 maggio 1999, con ciò lasciando intendere che l'Amministrazione comunale ha giudicato sufficiente, ai fini del rilascio della nuova concessione, la menzione dei sopravvenuti motivi di interesse pubblico che avevano reso non più realizzabile l'impianto sull'area originariamente assegnata alla controinteressata. Tuttavia l'Amministrazione non menziona affatto le ragioni di pubblico interesse che renderebbero anche solo opportuna la realizzazione dell'impianto sull'area sita tra via del Tintoretto e via Baldovinetti e, quindi, secondo i ricorrenti, sarebbe evidente il difetto istruttorio e di motivazione che caratterizza l'intero procedimento che ha condotto al rilascio dei provvedimenti impugnati. Infatti, se l'Amministrazione avesse opportunamente vagliato la situazione urbanistica della zona, avrebbe necessariamente dovuto constatare anch'essa quanto rilevato dal Municipio XI, che nel corso della seduta consiliare del 14 dicembre 2006 ha espresso parere contrario alla realizzazione dell'impianto sportivo ritenendo: a) non opportuno l'aumento di cubatura richiesto, in quanto non indispensabile per garantire l'offerta sportiva oggetto dell'intervento; b) non adeguata localizzazione dell'impianto, in quanto troppo vicino ai fabbricati residenziali esistenti; c) non compatibile l'intervento con il sistema viario previsto ed esistente, a causa della eliminazione delle fasce di rispetto previste dalla normativa vigente. Tali circostanze (e, in particolare, l'ultima di esse) avrebbero dovuto indurre ad un complessivo ripensamento dell'intervento, perché lo stesso risulta

fin dall'inizio non supportato da un'adeguata istruttoria, come del resto dimostra il fatto che gli Uffici comunali non abbiano valutato la compatibilità dell'intervento stesso con il sistema viario della zona e che sia stato il Municipio XI a dover segnalare che l'area è interessata (sia nel vecchio, che nel nuovo P.R.G.) dal progetto di un nuovo collegamento viario tra via del Tintoretto e via di Vigna Murata e che la realizzazione di tale collegamento, contestualmente alla costruzione dell'impianto sportivo, renderebbe impossibile il rispetto delle prescritte distanze dal confine stradale. Ad ulteriore riprova del difetto di istruttoria che inficerebbe l'approvazione dell'intervento, i ricorrenti evidenziano che nessuno degli elaborati progettuali finora presentati ed approvati tiene conto dell'esistenza di un nuovo insediamento abitativo, ubicato in corrispondenza del lato est dell'impianto sportivo, costituito da tre palazzine la cui costruzione è stata avviata fin dal 2002. Infine i ricorrenti lamentano che, mentre l'area originariamente assegnata alla controinteressata è stata ritenuta non idonea ad accogliere l'impianto sportivo perché si trattava dell'unica area verde presente nella zona, di converso l'area da ultimo assegnata in concessione è stata ritenuta adeguata ai medesimi fini, nonostante la ricorrenza di identici e ben più gravi presupposti (come il fatto che il Parco del Tintoretto costituisca, una delle pochissime aree verdi di proprietà comunale presente nella zona, come il fatto che nel raggio di 1-2 chilometri esistano almeno tredici impianti sportivi e palestre, come il fatto che la realizzazione del nuovo impianto determinerebbe un notevole aggravio del carico urbanistico) che - invece di giustificare il rilascio di un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici - avrebbero piuttosto dovuto impedire la realizzazione dell'intervento.

III) *Violazione e falsa applicazione dell'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001, anche in*

*combinato disposto con gli artt. 7 e. ss. della legge n. 241/1990 e con l'art. 1 del Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana n. 57 del 2 marzo 2006; violazione e falsa applicazione delle N.T.A. del P.R.G. del 1965 e del P.R.G. attualmente vigente; eccesso di potere per illogicità, errore sui presupposti, carenza di istruttoria, carenza ed irragionevolezza della motivazione.* Con il presente motivo viene censurata la legittimità dei provvedimenti impugnati dal punto di vista urbanistico. I ricorrenti premettono che l'Amministrazione ha approvato l'intervento facendo ricorso all'istituto del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, attualmente disciplinato dall'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001. Infatti, sebbene nel corso della conferenza di servizi del 28 gennaio 2005 fosse emersa la non conformità del progetto "alle norme urbanistiche del PRG vigente [...] relativamente alle eccedenze della superficie utile lorda, della superficie per le attività di supporto, culturali e ricreative, nonché per la volumetria rispetto alle prescrizioni del PRG vigente e, subordinatamente, ad alcune prescrizioni tecniche", si sarebbe comunque trattato di un'opera pubblica di interesse pubblico. Ciononostante la disposizione dell'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001 risulta violata sotto molteplici profili, sia procedurali che sostanziali. Innanzi tutto è stato violato il secondo comma dell'art. 14, nonché il Regolamento comunale n. 57 del 2 marzo 2006, perché l'Amministrazione non ha comunicato agli interessati l'avvio del procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, sicché i residenti del quartiere non hanno potuto esprimere nelle sedi competenti le proprie perplessità in merito alla realizzazione dell'intervento. Inoltre l'Amministrazione, pur avendo qualificato la realizzazione dell'impianto di cui trattasi come un'opera pubblica di interesse pubblico, non ha indicato in motivazione i

presupposti di fatto e le prevalenti ragioni di interesse pubblico che, a fronte delle legittime aspettative dei residenti alla non realizzazione dell'impianto sportivo, giustificerebbero comunque l'approvazione del progetto in deroga agli strumenti urbanistici. I ricorrenti contestano poi la violazione del terzo comma dell'art. 14, secondo il quale la deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi; infatti nel caso di specie la deroga riguarderebbe anche la destinazione urbanistica dell'area, perché il permesso di costruire è stato rilasciato sul presupposto che il P.R.G. del 1965 destinasse l'area in questione a "verde pubblico attrezzato per lo sport"; invece l'area risultava interessata dalla realizzazione di un asse viario di scorrimento (strada urbana di scorrimento a doppia corsia di marcia), con vincolo assoluto di inedificabilità e zona di rispetto dall'asse viario, ex art. 28, comma 1, lett. b), del DPR 495/1992, e conserva tale destinazione (strada facente parte della rete di viabilità principale, corrispondente a sezioni stradali a quattro corsie, due per senso di marcia) anche con il P.R.G. attualmente vigente, la adozione è anteriore alla delibera n. 78 in data 16 maggio 2007 ed alla determinazione dirigenziale n. 777 in data 30 novembre 2007. A ciò si deve aggiungere, secondo i ricorrenti, che - tenuto conto della reale natura dell'intervento di cui trattasi - comunque non sussistevano i presupposti per procedere al rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici. Infatti, nonostante la già evidenziata riduzione dell'area in concessione da mq. 24.220 a mq 21.720 (dovuta al fatto che su una porzione di essa, pari a mq 5.000 era stata nel frattempo autorizzata la realizzazione di un impianto distribuzione di carburanti), il progetto originariamente presentato non è stato modificato e, quindi, risulta difforme rispetto alle

N.T.A. del P.R.G. del 1965; in particolare, come riconosciuto nel testo della delibera n. 78 in data 16 maggio 2007 (a pag. 4), le difformità consistono in un'eccedenza di cubatura pari a mc 5.261,72, in un'eccedenza di superficie lorda pari a mq 1366,98, nonché in un'eccedenza di superficie per attività di supporto, culturale e ricreativa di mq 599,15. Inoltre l'impianto sportivo non può essere qualificato né come un'opera pubblica, né come un'opera di interesse pubblico; infatti la struttura è destinata per statuto ad ospitare un circolo sportivo privato, aperto ai soli soci, senza alcun vincolo rispetto alla cittadinanza dei Comune e/o alla popolazione residente nel quartiere, e verrà gestita con modalità che allo stato non risultano disciplinate da alcuna convenzione, in violazione del Regolamento per gli impianti sportivi di proprietà comunale; né, allo stato, si conosce il termine oltre il quale l'impianto diventerà, in ipotesi, di proprietà pubblica, perché i provvedimenti impugnati si limitano ad affermare che con un successivo provvedimento verrà individuata la durata della concessione. Da ultimo, osta alla qualificazione dell'impianto sportivo come opera di interesse pubblico la circostanza che la società controinteressata non solo non agisce per il perseguimento di alcuno scopo istituzionale del Comune, ma anzi agisce in contrasto con il principale scopo che l'Ente locale dovrebbe perseguire, ovvero il benessere dei cittadini e la cura della qualità della loro vita.

3. L'Amministrazione capitolina si è costituita in giudizio in data 30 giugno 2009 e nelle sue difese ha, tra l'altro, eccepito l'inammissibilità del ricorso per tardività dello stesso e per carenza di un interesse diretto, qualificato e differenziato in capo ai ricorrenti.

La società controinteressata si è costituita in giudizio in data 2 luglio 2009 e nelle sue difese ha eccepito anch'essa l'inammissibilità del ricorso

per tardività e per carenza di legittimazione e di interesse ad agire.

4. Con ricorso per motivi aggiunti notificato in data 4 marzo 2011 e depositato in data 29 marzo 2011 la Signora Sandra Pozzuoli ed altri hanno impugnato la determinazione dirigenziale n. 244 in data 2 luglio 2010, con la quale è stata approvata la nuova soluzione progettuale presentata dalla società controinteressata in data 22 febbraio 2010, recante una diversa distribuzione planimetrica dei manufatti costituenti l'impianto sportivo, finalizzata a garantire il rispetto dei distacchi dalla strada prevista dal P.R.G..

Preliminarmente i ricorrenti riferiscono che: A) a seguito di apposita istanza di accesso, hanno avuto conoscenza del contenuto della nota del Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde e Promozione dello Sport prot. n. 10094/09 in data 17 dicembre 2009, con cui l'Amministrazione comunale - avendo ravvisato che il progetto originario approvato con la delibera n. 78 del 16 maggio 2007 non rispettava le prescrizioni urbanistiche vigenti - ha invitato la controinteressata "ad attenersi a quanto contenuto nella nota prot. n. 22115/09 del Dipartimento VI - U.o. n. 5 ... nella realizzazione dell'impianto sportivo comunale in oggetto, ossia di prevedere un distacco di 20 metri tra i fabbricati del centro sportivo e la futura strada di P.R.G., dandone opportune rassicurazioni a questo Dipartimento con eventuale trasmissione di elaborati progettuali aggiornati"; B) nella predetta nota n. 22115/09 è stato evidenziato che le difformità del progetto consistevano nella troppo breve distanza esistente fra i fabbricati del centro sportivo e la futura strada di scorrimento prevista nel Piano Regolatore - in violazione dell'art. 93, comma 2, delle Norme Tecniche di attuazione del PRG, nonché degli artt. 26 e 28 del codice della strada - e che "per i distacchi ci si dovrà attenere all' art. 93 citato ovvero a quanto prescritto

dal PCTU (Piano Generale del Traffico Urbano - aggiornamento 2005) che prevede che la distanza da tenere nella fattispecie descritta fra i fabbricati del centro sportivo polivalente e la futura strada di PRG, urbana di scorrimento, è quella riportata nella allegata tabella estratta dal PGTU ed è pari, anche secondo tale documento, a metri 20”; C) la controinteressata ha, quindi, presentato in data 22 febbraio 2010 un nuovo elaborato progettuale in cui sarebbero state recepite le indicazioni e le osservazioni contenute nella predetta nota n. 10094/09, chiedendo “una nuova determinazione dirigenziale che recepisca ed approvi la nuova distribuzione planimetrica; D) la nuova soluzione progettuale è stata da ultimo approvata dall’Amministrazione con la impugnata determinazione dirigenziale n. 244 in data 2 luglio 2010, “con diversa distribuzione planimetrica dei manufatti per rispetto dei distacchi dalla futura strada di P.R.G., senza modifica delle dimensioni dei corpi di fabbrica”; E) il fatto stesso che l’Amministrazione comunale abbia ravvisato la necessità di far presentare una variante al progetto originario della controinteressata dimostra innanzi tutto la fondatezza delle censure contenute nel ricorso introduttivo (e, in particolare, nel secondo motivo), con le quali era stato evidenziato che gli elaborati progettuali approvati nel 2007 si ponevano in contrasto con le prescrizioni dettate dal Codice della strada, dal Piano Regolatore Generale e dalle relative norme tecniche di attuazione in tema di distanze e di incompatibilità con il sistema viario previsto ed esistente, a causa del eliminazione delle fasce di rispetto previste dalla normativa; f) inoltre la variante progettuale presentata della controinteressata, lungi dall’aver emendato il progetto originario dalle rilevate difformità, si pone anch’essa in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

5. Della determinazione dirigenziale impugnata con i motivi aggiunti i

ricorrenti chiedono l'annullamento deducendo le seguenti censure.

I) *Violazione e falsa applicazione delle N.T.A. del P.R.G. del 1965 e del P.R.G. attualmente vigente; violazione e falsa applicazione del Regolamento viario del P.G.T.U. del Comune di Roma; violazione e falsa applicazione degli artt. 26 e 28 del Regolamento di attuazione al codice della strada; eccesso di potere per illogicità, errore sui presupposti, carenza di istruttoria, carenza ed irragionevolezza della motivazione.* Innanzi tutto i ricorrenti sostengono che, sebbene il progettista della controinteressata affermi di aver elaborato il nuovo progetto rispettando le prescrizioni in tema di distanze, ciò non corrisponde al vero, perché egli ha inglobato la fascia di rispetto, nonché parte della fascia di pertinenza, all'interno del perimetro sul quale dovrebbe sorgere il centro sportivo, andando le stesse fasce a sovrapporsi all'area sulla cui base è stata calcolata la cubatura da realizzare. In particolare i ricorrenti affermano che: A) il nuovo progetto prevede un arretramento dei corpi di fabbrica per garantire una fascia di rispetto di 20 mt dal sedime della futura strada di scorrimento; B) il Regolamento viario del P.G.T.U. (al comma 11.9, pag. 48) definisce la "fascia di rispetto" (o limite di distanza dall'edificato) come "la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni. Essa concorre alla riduzione dei fenomeni di inquinamento atmosferico ed acustico prodotti dal traffico veicolare motorizzato e può essere utilizzata per eventuali futuri ampliamenti della strada"; C) l'osservanza della fascia di rispetto non esaurisce le prescrizioni in tema di distanze tra edifici e strade perché, in aggiunta ad essa, occorre computare la "fascia di pertinenza" che, secondo il Regolamento viario del P.G.T.U. (comma 11.1 pag. 43 e comma 11.8, pag. 47) è "la striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale, occorrente ai fini della

sicurezza stradale e, in particolare, per le necessità di libera visuale. Essa può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada (banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, fermate di mezzi pubblici, piste ciclabili, fasce a verde, fasce di sosta laterale e relative corsie di marcia, carreggiate di servizio, distributori di carburante e stazioni di servizio, ecc.), nonché per ubicare i sottoservizi all'esterno della carreggiata"; D) come indicato nella suddetta nota 10094/09 la strada di cui trattasi appartiene alla viabilità principale del P.R.G. ed è classificata dal codice della strada come tipo D (Strade urbane di scorrimento); per questo tipo di strade il Regolamento viario del P.G.T.U. prevede che la distanza da osservare come fascia di pertinenza è di almeno 15 mt; E) le lunghezze della fascia di rispetto e di quella di pertinenza, essendo l'una esterna e l'altra interna rispetto al confine stradale, devono essere sommate fra loro, e non sovrapposte l'una all'altra, anche perché assolvono funzioni diverse; F) stante quanto precede, nel caso in esame, la controinteressata avrebbe dovuto osservare entrambe le prescrizioni: quella di 20 mt dal confine esterno della strada, più quella di 15 mt per garantire la fascia di pertinenza, per un totale di 35 mt fra il confine esterno del fabbricato ed il confine stradale. Inoltre i ricorrenti, sulla scorta di una perizia, a firma dell'architetto Marco Muro Pes, sostengono che la mancata previsione delle fasce di rispetto e la riduzione della fascia di pertinenza determinano quale logica conseguenza la violazione delle prescrizioni contenute nella tabella 11.2 del Regolamento viario, la quale riporta la distanza minima che deve essere garantita tra edifici frontisti in caso di strade di nuova costruzione. Infatti: A) dalla predetta tabella si evince che, in caso di strada di scorrimento a 2 corsie per senso di marcia, tale distanza debba essere pari ad almeno 85,80 mt, mentre nel caso di 3 corsie per senso di marcia debba essere pari ad almeno 92,30

mt; B) il P.R.G. non indica il numero di corsie di cui si comporrà la nuova strada in questione, sicché tra gli edifici avrebbe dovuto essere rispettata la massima distanza (almeno 92,30 mt), anche perché, secondo gli studi del Comune, questa viabilità attrarrà flussi di traffico molto consistenti (pari a oltre 5000 veicoli/ora); C) il progetto presentato dalla controinteressata non rispetta la distanza minima prevista dalla suddetta Tabella 11.2 perché la distanza media fra l'edificanda costruzione e gli edifici frontisti (ove sono ubicate le abitazioni dei ricorrenti) è pari a 72,50 m circa e, quindi, di quasi venti metri inferiore a quella prevista per una strada di scorrimento a tre corsie; D) seppure la strada fosse poi realizzata a due corsie, il progetto non rispetterebbe comunque la distanza minima che dovrebbe essere pari ad almeno 85,80 mt.

II) *Violazione delle garanzie partecipative di cui agli articoli da 7 a 10 della legge n. 241/1990.* I ricorrenti lamentano l'omissione della comunicazione dell'avvio del procedimento evidenziando che, avendo essi impugnato gli atti con i quali l'Amministrazione comunale aveva autorizzato la realizzazione dell'impianto sportivo, erano da considerare contraddittori necessari nel procedimento finalizzato all'approvazione della nuova soluzione progettuale presentata dalla controinteressata.

III) *Illegittimità in via derivata.* I ricorrenti deducono che l'impugnata determinazione dirigenziale, inserendosi nel medesimo contesto procedimentale oggetto di censura con il ricorso introduttivo, deve ritenersi illegittima, in via derivata, per i vizi denunciati con tale ricorso.

6. L'Amministrazione capitolina con memoria depositata in data 6 maggio 2011 ha replicato alle censure dedotte con il ricorso per motivi aggiunti ed ha insistito per l'accoglimento dell'eccezione di inammissibilità per carenza di interesse ad agire.

Anche la società controinteressata con memoria depositata in data 9

maggio 2011 ha replicato alle censure dedotte con il ricorso per motivi aggiunti ed ha insistito per l'accoglimento delle eccezioni di inammissibilità per tardività e per carenza di legittimazione e di interesse ad agire.

7. Questa Sezione con l'ordinanza cautelare n. 1728 in data 12 maggio 2011 ha accolto la domanda di sospensione dei provvedimenti impugnati evidenziando in motivazione che: a) «l'area "assegnata" alla controinteressata non coincide con quella in relazione alla quale era stata effettuata la gara» e, pertanto, la predetta assegnazione deve ritenersi illegittima; b) «il c.d. "disciplinare di concessione" non è conforme al modello allegato al Regolamento», perché «non appaiono regolate la durata del rapporto concessorio, né le modalità di gestione dell'impianto»; c) «la delibera n. 1114/99 non menziona le ragioni di pubblico interesse che avrebbero reso opportuna la realizzazione dell'impianto nell'area in ultimo localizzata»; d) nel caso in esame «l'istituto della "concessione in deroga" (*rectius*: del "rilascio del permesso di costruire in deroga") agli strumenti urbanistici, appare utilizzato oltre i limiti tassativi previsti dall'art. 14 del d.P.R. n. 380 del 2001».

La Quinta Sezione del Consiglio di Stato, con l'ordinanza 31 agosto 2011, n. 3821, ha riformato la suddetta ordinanza cautelare, ritenendo «le determinazioni comunali assunte in ordine al progettato ed autorizzato centro sportivo rispettose delle previsioni urbanistiche adottate in relazione all'area interessata alla realizzazione dell'opera de qua».

8. L'Amministrazione capitolina con memoria depositata in data 30 dicembre 2011 ha ulteriormente replicato, anche alla luce di quanto affermato dal Consiglio di Stato nella suddetta ordinanza n. 3821/2011, alle censure dedotte dai ricorrenti ed ha nuovamente insistito per

l'accoglimento delle eccezioni processuali sollevate con le precedenti memorie difensive.

Anche la società controinteressata con memoria depositata in data 5 gennaio 2012 ha ulteriormente replicato alle censure dedotte dai ricorrenti ed ha insistito per l'accoglimento delle eccezioni processuali in precedenza sollevate.

I ricorrenti con memoria depositata in data 17 gennaio 2012 hanno, a loro volta, replicato alle eccezioni processuali e sostanziali delle controparti.

9. Questa Sezione con l'ordinanza 22 febbraio 2012, n. 1781, ha disposto l'esecuzione - a cura dell'Area Genio Civile di Roma - di una verifica allo scopo di verificare, in contraddittorio tra le parti, la sussistenza dei presupposti in base ai quali è stata adottata l'impugnata determinazione dirigenziale n. 777 del 30 novembre 2007, fissando all'uopo i seguenti quesiti: A) accertare la compatibilità del progetto presentato dalla società Serafico Sporting Club in data 22 febbraio 2010 con la destinazione urbanistica dell'area ove dovrebbe sorgere l'impianto sportivo; B) accertare se il progetto presentato dalla società Serafico Sporting Club in data 22 febbraio 2010 rispetti le prescrizioni di cui ai paragrafi 11.8 e 11.9 del Regolamento viario del Comune di Roma, in tema di distanze delle nuove costruzioni dalle strade urbane di scorrimento; C) accertare se il progetto presentato dalla società Serafico Sporting Club in data 22 febbraio 2010 rispetti le prescrizioni della tabella 11.2 del Regolamento viario del Comune di Roma in tema di distanze delle nuove costruzioni dagli edifici frontisti.

In data 22 giugno 2012 il tecnico incaricato della verifica ha depositato la relazione sull'attività svolta, nella quale - dopo aver precisato che gli accertamenti richiesti dal Collegio sono stati effettuati

non solo con riferimento alla disciplina urbanistica vigente al momento dell'approvazione del progetto, ma anche con riferimento alla sopravvenuta delibera dell'Assemblea Capitolina n. 20 del 16 marzo 2012 avente il seguente oggetto "Declassamento funzionale dell'asse Laurentina - Tintoretto - Kobler ... da viabilità principale a viabilità secondaria. Deroga alla fascia di pertinenza ... limitatamente ad alcuni tratti dello stesso asse stradale ... nel tratto che va da via Vigna Murata a via del Tintoretto, interessati da edifici esistenti" – ha rassegnato le seguenti conclusioni:

- in risposta al quesito A): «ricorrendo i presupposti del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici secondo quanto previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001, poiché la deroga invocata non ha riguardato il cambio di destinazione urbanistica dell'area, bensì solo gli elementi del comma 3 del medesimo articolo (es.: i limiti di densità edilizia), ... e poiché nel caso di specie sussiste l'interesse pubblico del previsto impianto sportivo», deve ritenersi che «la destinazione urbanistica dell'area medesima, ove dovrebbe sorgere l'impianto sportivo, è compatibile con il progetto presentato dalla Serafico Sporting Club in data 22 febbraio 2010»;

- in risposta al quesito B), con riferimento alla situazione anteriore alla suddetta delibera n. 20 del 16 marzo 2012: «dalla lettura combinata del progetto presentato dalla società Serafico Sporting Club in data 22 febbraio 2010 e dal tracciato della nuova strada di scorrimento, come rappresentata nel PRG, con le relative fasce di pertinenza definite dal PGTU approvato con Delibera del C.C. n. 87 del 23/02/2005, nonché nella perizia giurata del 3/03/2011 della parte ricorrente, redatta dall'Architetto Marco Muro Pes, si rileva che il costruendo centro sportivo, delimitato dalla recinzione di confine-tipo 2, non ricade nella

fascia di pertinenza della strada, sia per la parte da edificare che per le sistemazioni esterne ad essa funzionali, mentre ricade nella fascia di rispetto una piccola porzione della parte da edificare per una profondità di m. 3,00, come evidenziato anche nella suddetta perizia giurata». Pertanto il progetto «rispetta le prescrizioni di cui al paragrafo 11.8, “fascia di pertinenza”; non rispetta invece le prescrizioni di cui al paragrafo 11.9, “fascia di rispetto” del Regolamento viario del Comune di Roma in tema di distanze delle nuove costruzioni dalle strade di scorrimento»;

- in risposta al quesito B), con riferimento alla situazione posteriore alla delibera n. 20. del 16 marzo 2012: «dalla lettura combinata del progetto presentato dalla società Serafico Sporting Club in data 22 febbraio 2010 ... e dal tracciato della nuova strada di quartiere ..., con le relative fasce di pertinenza, come definite dalla Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 20 del 16 marzo 2012 e dal PGTU approvato con Delibera del C.C. n. 87 del 23/02/2005, si rileva che il costruendo centro sportivo, delimitato dalla recinzione di confine - tipo 2, non ricade nella fascia di pertinenza sopra descritta per la parte da edificare, mentre ricade nella medesima fascia di pertinenza, un piccola striscia delle sistemazioni esterne ad essa funzionali, come appresso descritto: in corrispondenza del campo di calcetto ... per una profondità media di ml. 2,00 (interamente nella sede della sistemazione a verde fino alla recinzione di confine del centro sportivo - tipo 2); dei due campi polivalenti ... per una profondità media di ml. 1,50 (interamente nella sede della sistemazione a verde fino alla recinzione di confine del centro sportivo - tipo 2) e degli adiacenti parcheggi scoperti, per i primi 30 posti auto ... , per una profondità media di ml. 0,50 (interamente nella sede della sistemazione a verde, fino alla recinzione di confine del centro sportivo - tipo 2) e per gli ultimi 10

posti auto ..., causa curvatura strada verso il centro sportivo, per una profondità media di ml. 2,00 (nella sede dei posti auto, del vialetto di bordo, della sistemazione a verde, fino al confine catastale). Per quanto sopra, pur rimanendo la sede stradale all'esterno dell'area, in virtù del dettato dall'art. 92, comma 1, delle NTA del vigente PRG "la fascia di pertinenza può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre componenti funzionali alla strada, quali banchine, corsie di emergenza e fasce di sosta laterale", si determinerebbe l'arretramento delle suddette sistemazioni esterne delle distanze descritte, per garantire la costruzione del marciapiede di ml. 2,50, a servizio della strada, arretrando pertanto la recinzione di confine - tipo 2, lungo tutto il fronte sud-est del lotto interessato (dal campo di calcetto al confine con via del Tintoretto), fino a coincidere con il limite della fascia di pertinenza della strada. La parte da edificare, invece, non ricade neanche nella fascia di rispetto, quest'ultima pur sovrapponendosi in parte ad alcune sistemazioni esterne, quali i due campi polivalenti, il campo di calcetto, parte della viabilità interna, parte della sistemazione a verde e alcuni parcheggi scoperti, rispetta il dettato dell'art. 93, comma 6, delle NTA del vigente PRG "nelle fasce di rispetto è vietato ogni altro tipo di intervento, fatta eccezione di: sistemazioni a giardino; parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio". Pertanto il progetto «non rispetta le prescrizioni di cui al paragrafo 11.8, "fascia di pertinenza"; rispetta invece le prescrizioni di cui al paragrafo 11.9, "fascia di rispetto" del Regolamento viario del Comune di Roma in tema di distanze delle nuove costruzioni dalle strade di scorrimento»;

- in risposta al quesito C), con riferimento alla situazione anteriore alla delibera n. 20 del 16 marzo 2012: «la distanza tra edifici frontisti, con interposta strada di scorrimento a due corsie per senso di marcia, è pari

a m. 85,80. Nel caso di specie la distanza tra il costruendo centro sportivo e l'edificio frontista (edificio Regione Lazio), varia da m. 69,70 a m. 74,50 ..., distanze minori di m. 85,80». Pertanto il progetto «non rispetta le prescrizioni delle tabelle 11.2 del Regolamento viario del Comune di Roma in tema di distanze delle nuove costruzioni dagli edifici frontisti»;

- in risposta al quesito C), con riferimento alla situazione posteriore alla delibera n. 20 del 16 marzo 2012: «la distanza tra edifici frontisti, con interposta strada di quartiere, con il mantenimento della sezione stradale della strada di scorrimento e con le deroghe relative alle fasce di pertinenza e di rispetto, di cui alla delibera n. 20/2012, è pari a m. 55,00. Pertanto si rileva che la distanza tra il costruendo centro sportivo e l'edificio frontista (edificio Regione Lazio), pari a m. 69,70 è maggiore di m. 55,00». Ne consegue che il progetto « rispetta le prescrizioni delle tabelle 11.2 del Regolamento viario del Comune di Roma in tema di distanze delle nuove costruzioni dagli edifici frontisti».

10. L'Amministrazione capitolina con memoria depositata in data 12 luglio 2012 ha nuovamente insistito per l'accoglimento delle eccezioni di tardività e di inammissibilità per carenza di interesse ad agire e, in via subordinata, per il rigetto del ricorso, invocando le conclusioni alle quali è pervenuto il verificatore con riferimento alla situazione successiva alla delibera n. 20 del 16 marzo 2012.

I ricorrenti con memoria depositata in data 30 luglio 2012 hanno insistito per l'accoglimento del ricorso evidenziando, in particolare, quanto segue: A) essendo l'azione amministrativa sottoposta al principio *tempus regit actum*, in forza del quale la legittimità del permesso di costruire deve essere valutata alla stregua della situazione di diritto esistente al momento della sua adozione, la delibera n. 20 del 16 marzo

2012 risulta inapplicabile, *ratione temporis*, alla fattispecie in esame; B) seppure si dovesse ritenere applicabile la disciplina sopravvenuta posta dalla predetta delibera, comunque il progetto dell'intervento risulterebbe in contrasto con la disciplina urbanistica dell'area, perché il verificatore ha accertato che il progetto «non ricade nella fascia di pertinenza sopra descritta per la parte da edificare, mentre ricade nella medesima fascia di pertinenza, un piccola striscia delle sistemazioni esterne ad essa funzionali».

La società controinteressata con memoria depositata in data 15 settembre 2012 ha chiesto che il presente ricorso venga dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse, evidenziando che, come è emerso dalla verifica, per effetto della sopravvenuta delibera n. 20 del 16 marzo 2012 il progetto dell'intervento è pienamente conforme allo strumento urbanistico vigente ed alle prescrizioni del Regolamento viario.

11. L'Amministrazione capitolina con memoria depositata in data 19 settembre 2012 ha replicato alle considerazioni dei ricorrenti sull'inapplicabilità della delibera n. 20 del 16 marzo 2012 ed ha chiesto che il ricorso venga dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse, evidenziando che il progetto dell'intervento di cui trattasi attualmente risulta coerente con il PRG e, quindi, «nulla muterebbe anche qualora il provvedimento autorizzatorio venisse annullato; infatti, stante la presente compatibilità dell'opera all'assetto viario, la società avrebbe ad ogni modo diritto al rilascio di un nuovo provvedimento autorizzatorio».

Anche la società controinteressata con memoria depositata in data 26 settembre 2012 ha replicato alle considerazioni dei ricorrenti sull'inapplicabilità della delibera n. 20 del 16 marzo 2012, ribadendo che

tale delibera - peraltro neppure impugnata dai ricorrenti - ha introdotto una serie di innovazioni in forza delle quali il provvedimento impugnato con i motivi aggiunti, seppure fosse stato in origine viziato, oggi risulterebbe comunque sanato.

12. Alla pubblica udienza del 17 ottobre 2012 la causa è stata chiamata e trattenuta per la decisione.

## DIRITTO

1. In via preliminare il Collegio osserva che l'esame dei ricorsi in epigrafe indicati - aventi ad oggetto gli atti che hanno portato al rilascio, in favore della controinteressata Serafico Sporting Club s.r.l., della concessione di un'area mq 21.720, ubicata tra via del Tintoretto e via Baldovinetti, per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente di proprietà comunale, nonché all'approvazione dei relativi progetti e al rilascio del permesso di costruire - deve iniziare dalle eccezioni processuali sollevate dall'Amministrazione resistente e dalla controinteressata.

1.1. La prima eccezione verte sulla tardività del ricorso introduttivo rispetto ai provvedimenti adottati dall'Amministrazione capitolina tra il 1999 (anno in cui è stata adottata la delibera di G.C. n. 1114 in data 14 maggio 1999, con la quale è stato attribuito alla controinteressata il diritto di superficie sull'area ubicata tra via del Tintoretto e via Baldovinetti) ed il 2007 (anno in cui sono state adottate la delibera di C.C. n. 78 in data 16 maggio 2007, con la quale è stato approvato il progetto definitivo dell'impianto sportivo, e la determinazione dirigenziale n. 777 in data 30 novembre 2007, con la quale è stato approvato il progetto esecutivo). In particolare l'Amministrazione resistente sin dalla memoria depositata in data 7 luglio 2009 ha posto in rilievo che la consegna dell'area in questione è avvenuta con verbale n.

7147 in data 8 ottobre 1999, mentre la controinteressata sin dalla memoria depositata in data 2 luglio 2009 ha evidenziato che, in base al combinato disposto degli articoli 124 del decreto legislativo n. 267/2000 e 21 della legge n. 1034/1971, tutti i provvedimenti adottati dal Consiglio e dalla Giunta comunale avrebbero dovuto essere impugnati entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione degli stessi mediante affissione sull'albo pretorio, perché trattasi di atti immediatamente lesivi in quanto non aventi carattere meramente programmatico.

Tale eccezione risulta infondata in base alle seguenti considerazioni. Innanzi tutto occorre rammentare che l'onere di immediata impugnazione delle delibere del Consiglio e della Giunta Comunale, nonché delle determinazioni dirigenziali (Cons. Stato, Sez. V, 15 marzo 2006, n. 1370), pubblicate mediante affissione sull'albo pretorio non sussiste allorquando le stesse presentino carattere generale, programmatico o normativo; infatti in tal caso trattasi di atti non immediatamente lesivi, rispetto ai quali l'impugnazione è ritualmente proponibile solo a seguito dell'adozione dei relativi atti applicativi (*ex multis*, Cons. Stato, Sez. IV, 12 luglio 2002, n. 3929). Ciò posto, il Collegio ritiene che - sebbene non sia contestato che le impugunate delibere n. 1114 in data 14 maggio 1999, n. 1776 in data 24 settembre 1999, n. 176 in data 17 settembre 2004, n. 78 in data 16 maggio 2007 sono state pubblicate mediante affissione sull'albo pretorio - tali provvedimenti si configurino come atti meramente prodromici all'approvazione del progetto definitivo dell'opera ed al rilascio del relativo permesso di costruire e, quindi, siano privi di una autonoma capacità lesiva. In tale prospettiva il termine per l'impugnazione delle suddette delibere non poteva decorrere se non dalla data in cui si è

attualizzato l'interesse a ricorrere, a seguito della piena conoscenza dei relativi provvedimenti applicativi, che nel caso in esame sono costituiti dalle determinazioni dirigenziali n. 777 del 30 novembre 2007 (impugnata anch'essa con il ricorso introduttivo), con la quale è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento ed è stato contestualmente rilasciato il permesso di costruire, e n. 244 del 2 luglio 2010 (impugnata con il ricorso per motivi aggiunti), con la quale è stata approvata la nuova soluzione progettuale dell'intervento. Infatti, da un lato, dagli atti di causa non risulta che queste determinazioni dirigenziali siano state pubblicate mediante affissione sull'albo pretorio e, dall'altro, l'Amministrazione resistente e la controinteressata non hanno offerto elementi di prova atti a smentire l'affermazione dei ricorrenti secondo la quale essi sono venuti a conoscenza della reale portata lesiva di tali provvedimenti soltanto a seguito dell'apertura del cantiere (apprendendone poi il contenuto in sede di accesso agli atti), anche perché al verbale di consegna in 8 ottobre 1999 non ha fatto immediatamente seguito alcuna attività materiale finalizzata alla realizzazione dell'intervento.

Del resto, secondo una consolidata giurisprudenza (*ex multis*, Cons. Stato, Sez. IV, 13 luglio 2011, n. 4234; Sez. VI, 10 dicembre 2010, n. 8705), il termine decadenziale per l'impugnazione del permesso di costruire decorre solo dalla piena conoscenza dell'esistenza e dell'entità delle violazioni urbanistiche ed i ricorrenti hanno dichiarato che solo a seguito della piena conoscenza della determinazione dirigenziale n. 777 del 30 novembre 2007 hanno avuto piena contezza, ad esempio, del fatto che le strutture dell'impianto si sovrappongono con un nuovo asse viario di imminente realizzazione, del fatto che lo statuto del Club configura l'impianto come una struttura privata con accesso riservato ai

solli soci, con conseguente incompatibilità dello stesso con la destinazione verde pubblico attrezzato per lo sport, nonché della denunciata illegittimità del rilascio del permesso di costruire rilasciato in deroga ai sensi dell'art. 14, D.P.R. n. 380/2001.

1.2. Parimenti infondate risultano le eccezioni di inammissibilità del ricorso per carenza legittimazione e di interesse ad agire. Innanzi tutto la controinteressata nella memoria depositata in data 2 luglio 2009 ha eccepito che nel caso in esame non risulta provato il rapporto di *vicinitas* che legittimerebbe i ricorrenti all'impugnazione di titoli abilitativi edilizi e che tale rapporto non sussisterebbe neppure per l'associazione sportiva Sporting Club Eur, che ha sede in via di Vigna Murata, e per la società Sporting Club Nuovo Laurentino s.r.l., che è ancora più distante, avendo sede in via dei Guastatori n. 14.

A tal riguardo il Collegio ritiene sufficiente evidenziare che in data 14 luglio 2009 i ricorrenti hanno depositato copia dei contratti di proprietà e di locazione relativi agli immobili in cui risiedono e che tali contratti dimostrano l'esistenza del rapporto di *vicinitas*.

1.3. Quanto all'eccezione di carenza di interesse al ricorso, l'Amministrazione intimata nelle memorie depositate in data 7 luglio 2009 e 6 maggio 2011 ha contestato le allegazioni dei ricorrenti in merito ai pregiudizi che la realizzazione dell'impianto sportivo causerebbe ai residenti (in relazione alle "esigenze di verde pubblico" ed al paventato "aggravio del carico urbanistico"), nonché alle società ed associazioni sportive concorrenti. In particolare, quanto ai pregiudizi lamentati dai residenti, il Comune afferma che la fruibilità del verde nell'area non è affatto incisa dalla realizzazione di opere assolutamente compatibili con la "destinazione a verde pubblico attrezzato per lo sport dell'area ricadente nel lotto VI della convenzione urbanistica Vigna Murata",

anche perché il progetto approvato prevede 180 nuove alberature.

Tuttavia a tali affermazioni i ricorrenti hanno efficacemente replicato che l'area è destinata a verde pubblico attrezzato per lo sport, il che presuppone la realizzazione di strutture sportive liberamente fruibili da parte della collettività, e non la costruzione di un impianto sportivo riservato ai soli soci, previo pagamento di una quota associativa.

1.4. Fermo restando quanto precede, il Collegio osserva che, allo stato, il ricorso introduttivo risulta comunque improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse, perché la società controinteressata, su sollecitazione dell'Amministrazione capitolina, ha presentato una nuova soluzione progettuale che è stata approvata con la determinazione dirigenziale n. 244 in data 2 luglio 2010, impugnata con il ricorso per motivi aggiunti.

Pertanto, allo stato, l'interesse dei ricorrenti si incentra essenzialmente sull'annullamento di tale provvedimento sopravvenuto, da intendersi integralmente sostitutivo della precedente determinazione dirigenziale n. 777 in data 30 novembre 2007.

2. Passando al merito, il Collegio ritiene opportuno procedere innanzi tutto all'esame delle censure dedotte con il ricorso principale, perché i ricorrenti con il terzo dei motivi aggiunti deducono che la determinazione dirigenziale n. 244 in data 2 luglio 2010 deve ritenersi illegittima, in via derivata, per i vizi denunciati con il ricorso introduttivo.

Innanzitutto risulta infondato il primo motivo, con il quale i ricorrenti deducono che i provvedimenti impugnati si pongono in contrasto con i principi del Trattato UE in materia di evidenza pubblica - che, secondo la giurisprudenza comunitaria e nazionale, devono trovare applicazione anche nel caso di affidamento di concessioni di beni pubblici aventi rilevanza economica e con il vigente Regolamento per gli impianti

sportivi di proprietà comunale, che prevede lo svolgimento di una gara pubblica per l'individuazione del concessionario - perché il Comune di Roma ha proceduto all'affidamento diretto dell'area di proprietà comunale sita tra via del Tintoretto e via Baldovinetti, ove dovrebbe sorgere l'impianto sportivo.

Infatti, anche nel caso di affidamento di concessioni di beni pubblici aventi rilevanza economica deve trovare applicazione il consolidato orientamento (*ex multis*, Cons. Stato, Sez. V, 17 settembre 2008, n. 4389) secondo il quale per radicare una posizione di interesse legittimo che legittimi l'impugnazione della decisione dell'amministrazione di procedere ad un affidamento diretto di un servizio pubblico (o di un appalto pubblico) occorre che il ricorrente rivesta la qualità di impresa operante nel settore e sia interessato all'aggiudicazione. Ebbene, come correttamente osservato dal Comune di Roma nelle memorie depositate in data 7 luglio 2009 e 30 dicembre 2011, nessuno dei ricorrenti ha motivo di dolersi del mancato esperimento di una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione dell'area in questione se si considera che nessuno di essi ha manifestato un interesse all'affidamento della concessione.

3. Parimenti infondata risulta la seconda censura dedotta col primo motivo, con la quale i ricorrenti lamentano la violazione del Regolamento per gli impianti sportivi di proprietà comunale, approvato con la delibera di C.C. n. 170/2002, evidenziando che non risulta approvato alcun disciplinare di concessione, né si conoscono la durata della concessione e le modalità con cui sarà gestito l'impianto sportivo.

A tal riguardo occorre preliminarmente evidenziare che l'art. 11 del predetto regolamento disciplina la durata delle concessioni, mentre il successivo art. 14 prevede che i rapporti nascenti dalle concessioni siano

regolati con appositi disciplinari redatti in conformità agli schemi allegati al regolamento stesso. Ciò posto il Collegio ritiene che - sebbene nel caso in esame non risulti ancora adottato il disciplinare di concessione e, quindi, allo stato si conoscano né la durata della concessione, né le modalità con cui sarà gestito l'impianto sportivo - tuttavia ciò non valga a determinare l'illegittimità dei provvedimenti impugnati. Infatti, posto che (come evidenziato dalla controinteressata nella memoria depositata in data 5 gennaio 2012) la vecchia convenzione stipulata in occasione dell'attribuzione del diritto di superficie per 25 anni è venuta meno per effetto della richiesta formulata dalla concessionaria in data 16 febbraio 2004, a pag. 6 della delibera di C.C. n. 78 in data 16 maggio 2007 viene opportunamente specificato che «con separato provvedimento amministrativo, a fronte di analisi economica, si provvederà a rideterminare il periodo di concessione a favore della società concessionaria ... ai sensi di quanto previsto dall'Allegato F del Regolamento di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 170/2002», e dall'analisi del "Modello di analisi economica per la determinazione della durata della concessione", di cui all'allegato F del predetto Regolamento, si evince che tale modello consente di determinare la durata della concessione sulla base del piano economico/finanziario del concessionario, in modo da garantire l'equilibrio del concessionario stesso.

In altri termini, posto che la durata della concessione è uno dei fattori da cui dipende l'equilibrio del concessionario - specie nei casi in cui tale soggetto si fa carico (come nel caso in esame) non solo della gestione dell'impianto sportivo, ma anche della costruzione dello stesso - nel caso in esame la durata della concessione sarà determinata, entro i limiti fissati dall'art. 11 del predetto Regolamento, facendo applicazione del

criterio predeterminato dall'Amministrazione attraverso il suddetto "Modello di analisi economica" e, quindi, sotto tale profilo non si ravvisa alcuna violazione delle previsioni regolamentari.

Analoghe considerazioni valgono per le modalità con cui sarà gestito l'impianto sportivo, posto che gli obblighi del concessionario sono analiticamente predeterminati dall'art. 14 del Regolamento

4. Con il secondo motivo i ricorrenti si dolgono innanzi tutto del fatto che l'Amministrazione comunale non menzioni le ragioni di pubblico interesse che renderebbero opportuna la realizzazione dell'impianto sull'area sita tra via del Tintoretto e via Baldovinetti, evidenziando che tale omissione denota una grave carenza di difetto istruttorio e di motivazione, specie se si considera che il Municipio XI, nel corso seduta consiliare del 14 dicembre 2006, ha espresso parere contrario alla realizzazione dell'impianto di cui trattasi ritenendo: a) non opportuno l'aumento di cubatura richiesto, in quanto non indispensabile per garantire l'offerta sportiva oggetto dell'intervento; b) non adeguata la localizzazione dell'impianto, perché troppo vicino ai fabbricati residenziali preesistenti; c) non compatibile l'intervento con il sistema viario previsto ed esistente, a causa della eliminazione delle fasce di rispetto previste dalla normativa vigente.

Inoltre, secondo i ricorrenti, ulteriori carenze di istruttoria e di motivazione nella scelta relativa alla localizzazione dell'impianto sarebbero rinvenibili nel fatto che non si sia tenuto conto di un nuovo insediamento abitativo (costituito da tre palazzine) ubicato in corrispondenza del lato est dell'impianto sportivo e nel fatto che - mentre l'area originariamente assegnata alla controinteressata è stata ritenuta non idonea ad accogliere l'impianto sportivo, perché si trattava dell'unica area verde presente nella zona - l'area da ultimo assegnata in

concessione è stata invece ritenuta adeguata ai medesimi fini, nonostante la ricorrenza di identici e ben più gravi presupposti che avrebbero dovuto impedire la realizzazione dell'intervento.

4.1. A tal riguardo, quanto alla violazione della disciplina relativa alle distanze, occorre preliminarmente evidenziare che l'Amministrazione capitolina - avendo rilevato nel progetto approvato con la determinazione dirigenziale n. 777 del 30 novembre 2007 difformità rispetto alle prescrizioni urbanistiche, consistenti nella insufficiente distanza prevista tra i fabbricati del centro sportivo e la futura strada di scorrimento prevista nel Piano Regolatore - ha invitato la controinteressata ad emendare tale progetto e che la nuova soluzione progettuale è stata approvata con la determinazione dirigenziale n. 244 del 2 luglio 2010. Pertanto, allo stato, l'interesse dei ricorrenti si è integralmente spostato sull'annullamento di tale delibera.

4.2. Invece, quanto alle altre censure, il Collegio osserva che la posizione assunta dal Municipio XI nel corso delle complesse vicende procedurali di cui trattasi è stata oggetto di attento esame in sede di adozione della delibera di C.C. n. 78 in data 16 maggio 2007. In particolare, quanto alla cubatura dell'impianto, nella predetta delibera - dopo aver evidenziato che «il progetto definitivo ... risulta conforme alle N.T.A. del Nuovo P.R.G., adottato con la deliberazione Consiglio Comunale n. 33/2003, mentre risulta difforme alle N.T.A. del P.R.G. vigente poiché presenta una eccedenza di cubatura di mc. 5.261,72, una eccedenza di superficie lorda di mq. 1366,98 nonché una eccedenza di superficie per attività di supporto, culturale e ricreativa di mq. 599,15» - proprio al fine di superare le osservazioni del Municipio XI viene posto in rilievo quanto segue: a) «l'eccesso di cubatura rispetto a quella prevista dalle norme è in parte dovuto non tanto al

sovradimensionamento degli edifici del complesso sportivo, quanto alla diminuzione di superficie fondiaria già destinata a “verde attrezzato per lo sport” dal P.R.G. vigente per complessivi 2.500 mq., avendo nel frattempo l’Amministrazione Comunale localizzato su parte dell’area destinata all’impianto sportivo un impianto di distribuzione carburanti»;

b) «circa la non “indispensabilità” della cubatura a “garantire l’offerta sportiva oggetto dell’intervento”, nel sottolineare che ogni progetto può e deve essere valutato sotto diversi aspetti, si fa presente che la sede più idonea per formulare le osservazioni del caso è la Conferenza dei Servizi. È nel corso della Conferenza dei Servizi che i pareri formulati e le eventuali osservazioni concorrono a definire i vari aspetti progettuali. Il Municipio Roma XI nel corso della Conferenza dei servizi del 28 gennaio 2005 per l’approvazione del progetto, ha formulato per contro il seguente parere: si esprime parere favorevole per quanto di competenza, nel rispetto della normativa vigente edilizia ed urbanistica, di competenza del Dipartimento IX e Dipartimento VI».

Pertanto non sussiste la carenza di istruttoria e di motivazione lamentata dai ricorrenti, perché la posizione espressa dal Municipio XI nel corso seduta consiliare del 14 dicembre 2006 è stata tenuta nella dovuta considerazione, ma non è stata ritenuta condivisibile sia perché contrastante con la posizione espressa dal medesimo Municipio nella Conferenza dei servizi del 28 gennaio 2005, sia perché sono state individuate ragioni sufficienti per giustificare il dimensionamento dell’impianto così come previsto dal progetto.

4.3. Quanto poi alla scelta di localizzare l’impianto proprio sull’area sita tra via del Tintoretto e via Baldovinetti, l’Amministrazione comunale nella predetta delibera n. 78 in data 16 maggio 2007 pone in rilievo quanto segue: A) «con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1229 del

26 aprile 1979, è stato approvato un programma per la realizzazione di impianti per lo sport e per il gioco, che prevedeva, tra l'altro, la possibilità di affidare in concessione a soggetti pubblici e privati la costruzione e la gestione di impianti sportivi su area di proprietà comunale aventi destinazione urbanistica non difforme»; B) «con deliberazione della Giunta Municipale n. 4383 del 9 giugno 1981, è stata indetta una gara pubblica per la concessione a costruire e gestire impianti sportivi su aree di proprietà comunale, come stralcio attuativo della deliberazione n. 1229/79»; C) «nell'elenco delle aree riportate nella deliberazione G.M. n. 4383/81, al punto 6 è stata individuata l'area sita nei comprensori convenzionati Tre Fontane Sud-Nord - Via A. del Castagno»; D) «con deliberazione della Giunta Comunale n. 2813 dell'11 luglio 1997, è stata affidata in concessione l'area 6, Tre Fontane Sud-Nord, Via Andrea del Castagno, al Serafico Sporting Club S.r.l. per la realizzazione di impianti sportivi, per un periodo di 25 anni»; E) «con deliberazione della Giunta Comunale n. 1114 del 14 maggio 1999 è stata modificata la deliberazione Giunta Comunale n. 2813/97 per la parte riguardante l'affidamento, alla Società Serafico Sporting Club S.r.l., dell'area citata di Via del Castagno affidandole, in sostituzione, l'area VI ricadente nella convenzione esaurita "Vigna Murata" di 24.220, sita tra Via del Tintoretto e Via Baldovinetti, con destinazione "Verde pubblico attrezzato per lo sport", già inserita nel bando di cui alla deliberazione Giunta Municipale n. 4383/81, con diritto di superficie per anni 25, adeguando la tipologia sportiva alle necessità dell'Amministrazione. Da quanto sopra descritto emerge la perfetta compatibilità della destinazione d'uso dell'area con la tipologia edilizia ad uso sportivo».

Tale ragionamento risulta ulteriormente sviluppato dal Comune di Roma nella memoria depositata in data 30 giugno 2009 ove viene posto

in rilievo che «la rilevata impossibilità di realizzazione dell'impianto nell'area originaria, da un lato ..., e la preminenza dell'interesse alla realizzazione dell'opera, dall'altro, ben lascia emergere l'evidente interesse alla individuazione di area vicina, avente medesime caratteristiche dal punto di vista della compatibilità urbanistica ... e soprattutto già individuata ed inserita nel bando di cui alla deliberazione di G.M. n. 4383 del 09/06/1981».

Pertanto, anche sotto questo profilo, non sussiste la carenza di istruttoria e di motivazione lamentata dai ricorrenti, perché la scelta relativa alla localizzazione dell'impianto sportivo è dipesa, da un lato, dalla destinazione urbanistica dell'area ubicata tra via del Tintoretto e Via Baldovinetti e, dall'altro, dal fatto che anche tale area era oggetto della deliberazione di G. M. n. 4383 del 9 giugno 1981.

5. Parimenti infondate risultano le censure dedotte con il terzo motivo, incentrate sulla violazione della disciplina posta dall'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001 (in materia di rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici), invocato dall'Amministrazione capitolina in quanto il progetto definitivo risulta (come già evidenziato in precedenza) «difforme alle N.T.A. del P.R.G. vigente poiché presenta una eccedenza di cubatura di mc. 5.261,72, una eccedenza di superficie lorda di mq. 1366,98 nonché una eccedenza di superficie per attività di supporto, culturale e ricreativa di mq. 599,15».

5.1. Innanzi tutto i ricorrenti deducono la violazione del secondo comma dell'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001, nonché dell'art. 1 del Regolamento comunale n. 57 del 2 marzo 2006, lamentando che l'Amministrazione non ha comunicato l'avvio del procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire in deroga, sicché i residenti del quartiere non hanno potuto esprimere nelle sedi

competenti le proprie osservazioni in merito alla realizzazione dell'intervento.

A tal riguardo si deve rammentare che, secondo l'art. 14, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001, dell'avvio del procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire in deroga “viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241” e che, secondo l'art. 7, comma 1, secondo periodo, della legge n. 241/1990, “qualora da un provvedimento possa derivare un pregiudizio a soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai suoi diretti destinatari, l'amministrazione è tenuta a fornire loro, con le stesse modalità, notizia dell'inizio del procedimento”.

Ciò posto, nessuno dei ricorrenti ha motivo di lamentarsi dell'omissione della comunicazione dell'avvio del procedimento perché nessuno di essi era destinatario diretto del provvedimento, né risultava preventivamente individuato o, quantomeno, facilmente individuabile come soggetto portatore di un interesse contrario al rilascio del permesso di costruire. Del resto, secondo una consolidata giurisprudenza (*ex multis*, Cons. Stato, Sez. V, 6 giugno 2012, n. 3343), il proprietario di immobile confinante con quello oggetto della richiesta di permesso di costruire non può essere considerato soggetto direttamente interessato al provvedimento, con la conseguenza che non sussiste alcun obbligo per l'Amministrazione di dargli comunicazione dell'avvio del procedimento preordinato al rilascio del permesso di costruire, fermo restando che ciò non comporta alcuna lesione delle sue facoltà procedimentali, comunque salvaguardate dalla possibilità di intervento volontario nel procedimento di rilascio del titolo edilizio ai sensi dell'art. 9, della legge n. 241/1990.

5.2. Quanto alla seconda censura, incentrata sull'omessa indicazione dei presupposti di fatto e delle prevalenti ragioni di interesse pubblico che

giustificherebbero l'approvazione del progetto in deroga agli strumenti urbanistici, valgono le medesime considerazioni svolte in sede di esame del secondo motivo.

È, quindi, sufficiente ribadire che: A) il Comune di Roma nella memoria depositata in data 30 giugno 2009 ha evidenziato che, una volta accertata, da un lato, impossibilità di realizzare l'impianto sportivo nell'area di Via del Castagno, dall'altro, la preminenza dell'interesse alla realizzazione dell'opera è stata evidenziata un'area vicina, «avente medesime caratteristiche dal punto di vista della compatibilità urbanistica ..., anche in via derogatoria, secondo il dettato dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01, e soprattutto già individuata ed inserita nel bando di cui alla deliberazione di G.M. n. 4383 del 09/06/1981»; B) nella predetta delibera n. 78 in data 16 maggio 2007 è stato evidenziato che l'eccedenza di cubatura di mc. 5.261,72, rispetto alle previsioni del vigente P.R.G. è dovuta «alla diminuzione di superficie fondiaria già destinata a “verde attrezzato per lo sport” dal P.R.G. vigente per complessivi 2.500 mq., avendo nel frattempo l'Amministrazione Comunale localizzato su parte dell'area destinata all'impianto sportivo un impianto di distribuzione carburanti».

Pertanto la deroga alle previsioni dello strumento urbanistico - resa necessaria da una scelta dell'Amministrazione, che ha localizzato su una porzione dell'area sita tra via del Tintoretto e via Baldovinetti un impianto di distribuzione carburanti, con conseguente diminuzione della superficie fondiaria destinata all'impianto sportivo - risulta giustificata in ragione della condivisibile volontà dell'Amministrazione di localizzare l'impianto sportivo sull'area sita tra via del Tintoretto e via Baldovinetti (scelta in sostituzione dell'area di Via del Castagno) senza far gravare sulla controinteressata le conseguenze della suddetta scelta, che avrebbe

reso necessaria una riduzione della volumetria di progetto.

5.3. La terza censura è incentrata sulla violazione del terzo comma dell'art. 14, secondo il quale la deroga, “nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444”. In particolare i ricorrenti sostengono che, nel caso di specie, la deroga riguarderebbe anche la destinazione urbanistica dell'area, perché il permesso di costruire è stato rilasciato sul presupposto che l'area in questione sia destinata a “verde pubblico attrezzato per lo sport”, mentre tale area nel P.R.G. del 1965 risulta interessata dalla realizzazione di un asse viario di scorrimento (strada urbana di scorrimento a doppia corsia di marcia), con vincolo assoluto di inedificabilità e zona di rispetto dall'asse viario, ex art. 28, comma 1, lett. b), del DPR 495/1992, e conserva tale destinazione anche nel vigente P.R.G. (strada facente parte della rete di viabilità principale, corrispondente a sezioni stradali a quattro corsie, due per senso di marcia).

Tale censura risulta infondata alla luce della documentazione prodotta in giudizio dagli stessi ricorrenti in allegato ai motivi aggiunti e delle risultanze della verifica disposta con l'ordinanza istruttoria n. 1781/2012.

In particolare dalla nota del Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde e Promozione dello Sport n. 10094 in data 17 dicembre 2009 risulta che: A) l'Assessore all'Ambiente e alla Cooperazione tra i popoli della Regione Lazio con nota n. 1894 in data 10 giugno 2009 ha chiesto

al Comune di Roma di verificare, tra l'altro, se l'intervento di cui trattasi sia conforme alle previsioni del P.R.G.; B) il problema della viabilità di collegamento tra via del Tintoretto e via Vigna Murata è stato oggetto di diversi incontri tra i rappresentanti dei competenti Dipartimenti del Comune di Roma; C) a seguito di specifica richiesta, il Dipartimento Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio con la nota n. 22115 in data 1° dicembre 2009 ha conclusivamente rappresentato che «l'area sulla quale deve sorgere l'impianto polivalente sportivo è ricompresa all'interno di un PdL del 1971, denominato Vigna Murata, identificata al catasto al F. 874, particella 785, di mq 24220. Con detta area confina un'altra particella destinata a strada di PRG, la quale a sua volta confina con altra particella ricompresa nel PdZ Grotta Perfetta. L'area destinata a strada era tale sin dai precedenti strumenti urbanistici generali, anzi si trattava di una viabilità di ben più ampie dimensioni di quella rappresentata nella tavola Sistemi e Regole 1:10.000 del vigente PRG quale strada prevista nel PRG (da realizzare). Dalla visione degli elaborati gestionali G3 e G4 e della tavola descrittiva 03, la viabilità in previsione in derivazione da via del Tintoretto ricade nella tipicità della rete principale b2) rete principale urbana tipo D del NCS "Strade urbane di scorrimento", come classificate all'art. 91, comma 5, delle NTA».

Tali risultanze documentali comprovano che (come affermato dalla controinteressata nella memoria depositata in data 7 luglio 2009 e ribadito in quella depositata in data 5 gennaio 2012) l'area oggetto dell'intervento (ossia quella contraddistinta dalla particella 785) «ricadeva integralmente in una zona di verde pubblico attrezzato per lo sport (vecchio P.R.G.), oggi area per Verde pubblico e servizi (nuovo P.R.G.), ove è consentita la realizzazione di un impianto sportivo»,

mentre la strada alla quale si riferiscono i ricorrenti è destinata ad essere realizzata su una particella confinante.

Inoltre (e tale circostanza assume rilevanza decisiva) il tecnico incaricato dell'esecuzione della verifica ha confermato che l'area oggetto dell'intervento in questione non è «interessata dal nuovo asse viario Vigna Murata – Tintoretto».

5.4. Né miglior sorte merita la quarta censura, con la quale i ricorrenti contestano la sussistenza dei presupposti per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici evidenziando che, per effetto della riduzione dell'area in concessione da mq. 24.220 a mq 21.720, il progetto presenta un'eccedenza di cubatura pari a mc 5.261,72, un'eccedenza di superficie lorda pari a mq 1366,98, nonché un'eccedenza di superficie per attività di supporto, culturale e ricreativa di mq 599,15.

Infatti a tal riguardo è sufficiente evidenziare, da un lato, che la densità edilizia (o indice di fabbricabilità) indica il rapporto tra il volume edilizio e la superficie della zona d'insediamento e, dall'altro, che la deroga agli strumenti urbanistici prevista dall'art. 14, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001, può riguardare anche i limiti di densità edilizia. Pertanto le suddette eccedenze (in relazione alle quali la delibera n. 78 in data 16 maggio 2007 approva la deroga alle previsioni del P.R.G.) rientrano tra quelle per cui l'art. 14, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 consente il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

5.5. Da ultimo i ricorrenti contestano che l'impianto sportivo in questione possa essere qualificato come un'opera pubblica o come un'opera di interesse pubblico e, quindi possa beneficiare delle deroghe previste dall'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001.

A tal riguardo il Collegio osserva che, la giurisprudenza amministrativa

aveva inizialmente interpretato l'espressione "edifici ed impianti di interesse pubblico" di cui all'art. 14, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 (che recepisce la disposizione dell'art. 41-*quater* della legge n. 1150/1942) in senso restrittivo, facendovi rientrare soltanto quelli corrispondenti a compiti assunti direttamente dalla pubblica Amministrazione. Tuttavia attualmente la prevalente giurisprudenza (T.A.R. Trentino Alto Adige Trento, Sez. I, 18 giugno 2009, n. 194; T.A.R. Sardegna Cagliari, Sez. II, 22 luglio 2009, n. 1375) ritiene applicabile la predetta disposizione anche agli edifici ed impianti nei quali sia comunque offerto un servizio alla collettività. Pertanto anche un impianto sportivo come quello di cui trattasi rientra tra le opere di interesse pubblico per cui può essere rilasciato il permesso di costruire in deroga.

6. Passando alle altre censure dedotte con il ricorso per motivi aggiunti, risulta innanzi tutto infondata quella incentrata sull'omissione della comunicazione dell'avvio del procedimento.

Infatti, in aggiunta a quanto già evidenziato in sede di esame del terzo motivo del ricorso introduttivo, si deve porre in rilievo che - a differenza di quanto affermato dai ricorrenti - costoro non potevano essere considerati contraddittori necessari (nel procedimento finalizzato all'approvazione della nuova soluzione progettuale presentata dalla contro interessata) per il solo fatto di aver impugnato gli atti con i quali l'Amministrazione comunale aveva autorizzato la realizzazione dell'impianto sportivo, perché tale circostanza non li rendeva soggetti direttamente interessati al provvedimento, rimanendo essi solo indirettamente incisi dall'adozione del provvedimento e, come tali, legittimati solo ad intervenire volontariamente nel procedimento per opporsi all'approvazione della nuova soluzione progettuale.

7. Diverse considerazioni valgono per le censure dedotte con il primo

motivo.

Innanzitutto occorre ribadire che: A) la nuova soluzione progettuale presentata dalla società controinteressata in data 22 febbraio 2010 ed approvata con la impugnata determinazione dirigenziale n. 244 del 2 luglio 2010 consegue alla nota del Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde e Promozione dello Sport n. 10094 in data 17 dicembre 2009, con cui la predetta società è stata invitata a «prevedere un distacco di 20 metri tra i fabbricati del centro sportivo e la futura strada di P.R.G.»; B) secondo i ricorrenti, sebbene il progettista affermi di aver elaborato il nuovo progetto rispettando le prescrizioni in tema di distanze, ciò non corrisponde al vero perché egli ha inglobato la fascia di rispetto, nonché parte della fascia di pertinenza, all'interno del perimetro sul quale dovrebbe sorgere il centro sportivo, andando le stesse fasce a sovrapporsi all'area sulla cui base è stata calcolata la cubatura da realizzare. In particolare, sulla scorta della perizia giurata a firma dell'architetto Mauro Pes (allegata al ricorso), essi contestano la violazione del Regolamento viario del Comune di Roma deducendo che il nuovo progetto presentato dalla società Serafico Sporting Club in data 22 febbraio 2010 non sarebbe conforme: a) alle prescrizioni relative alle dimensioni della “fascia di rispetto”, di cui al paragrafo 11.9 del Regolamento viario, e della “fascia di pertinenza”, di cui al paragrafo 11.8 del Regolamento viario, perché il progetto avrebbe dovuto osservare entrambe le prescrizioni, ossia quella di 20 mt dal confine esterno della strada, più quella di 15 mt per garantire la fascia di pertinenza, per un totale di 35 mt fra il confine esterno del fabbricato ed il confine stradale; b) alle prescrizioni contenute nella tabella 11.2 del Regolamento viario, ove è indicata la distanza minima che deve essere garantita tra edifici frontisti in caso di strade urbane di scorrimento,

perché la distanza media fra l'edificando impianto sportivo e gli edifici frontisti sarebbe pari a 72,50 mt circa e, quindi, sarebbe inferiore sia a quella prevista per una strada urbana di scorrimento a tre corsie (92,30 mt), sia a quella prevista per una strada di scorrimento a due corsie (85,50 mt).

7.1. In relazione a tali censure il Collegio ha formulato al verificatore due distinti quesiti, per accertare: a) se il progetto presentato dalla società Serafico Sporting Club in data 22 febbraio 2010 rispetti le prescrizioni di cui ai paragrafi 11.8 e 11.9 del Regolamento viario del Comune di Roma, in tema di distanze delle nuove costruzioni dalle strade urbane di scorrimento; b) se il progetto presentato dalla società Serafico Sporting Club in data 22 febbraio 2010 rispetti le prescrizioni della tabella 11.2 del Regolamento viario del Comune di Roma, in tema di distanze delle nuove costruzioni dagli edifici frontisti.

A tali quesiti il verificatore ha fornito articolate risposte che tengono conto sia della disciplina urbanistica vigente al momento dell'approvazione del progetto (2 luglio 2010), sia della sopravvenuta delibera dell'Assemblea Capitolina n. 20 del 16 marzo 2012.

A fronte delle conclusioni del verificatore, i ricorrenti hanno insistito per l'annullamento del provvedimento impugnato evidenziando che: a) il verificatore ha accertato la sussistenza del denunciato contrasto del progetto dell'intervento con le previsioni del Regolamento viario sulla fascia di pertinenza e sulla fascia di rispetto; b) la delibera n. 20 del 16 marzo 2012 risulta inapplicabile, *ratione temporis*, alla fattispecie in esame; c) seppure si dovesse ritenere applicabile tale delibera, comunque il progetto dell'intervento risulterebbe in contrasto con la disciplina urbanistica dell'area, perché il verificatore ha accertato che il progetto «non ricade nella fascia di pertinenza sopra descritta per la parte da

edificare, mentre ricade nella medesima fascia di pertinenza, un piccola striscia delle sistemazioni esterne ad essa funzionali».

Invece l'Amministrazione capitolina e la società controinteressata hanno chiesto che il ricorso venga dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse, evidenziando che, come è emerso dalla verifica, per effetto della sopravvenuta delibera n. 20 del 16 marzo 2012, il progetto dell'intervento risulta pienamente conforme allo strumento urbanistico vigente ed alle prescrizioni del Regolamento viario.

7.2. Poste tali premesse, il Collegio osserva innanzi tutto che le risultanze della verifica disposta da questo Tribunale e l'adozione della delibera n. 20 del 16 marzo 2012 (sopravvenuta rispetto all'approvazione del progetto) confermano la sussistenza dei denunciati profili di contrasto del progetto approvato con le previsioni del Regolamento viario sulla fascia di pertinenza e sulla fascia di rispetto.

Inoltre l'eccezione di improcedibilità sollevata dall'Amministrazione capitolina e la società controinteressata non può essere accolta perché - seppure si tenesse conto degli effetti prodotti dalla predetta delibera n. 20 del 16 marzo 2012, con la quale è stato disposto il declassamento funzionale dell'asse Laurentina - Tintoretto - Kobler da viabilità principale a viabilità secondaria e sono state previste deroghe alla fascia di pertinenza limitatamente ad alcuni tratti dello stesso asse stradale - comunque il progetto dell'intervento risulterebbe tuttora in contrasto con le prescrizioni del Regolamento viario sulla fascia di pertinenza.

Infatti l'Amministrazione capitolina e la società controinteressata non contestano le conclusioni del verificatore nella parte in cui questi afferma che anche dopo delibera n. 20 del 16 marzo 2012 residuerebbe comunque il contrasto con le prescrizioni del Regolamento viario sulla

fascia di pertinenza, posto che in tale fascia ricade «un piccola striscia delle sistemazioni esterne ad essa funzionali, come appresso descritto: in corrispondenza del campo di calcetto ... per una profondità media di ml. 2,00 (interamente nella sede della sistemazione a verde fino alla recinzione di confine del centro sportivo - tipo 2); dei due campi polivalenti ... per una profondità media di ml. 1,50 (interamente nella sede della sistemazione a verde fino alla recinzione di confine del centro sportivo - tipo 2) e degli adiacenti parcheggi scoperti, per i primi 30 posti auto ... , per una profondità media di ml. 0,50 (interamente nella sede della sistemazione a verde, fino alla recinzione di confine del centro sportivo - tipo 2) e per gli ultimi 10 posti auto ..., causa curvatura strada verso il centro sportivo, per una profondità media di ml. 2,00 (nella sede dei posti auto, del vialetto di bordo, della sistemazione a verde, fino al confine catastale)».

7.3. Stante quanto precede - una volta acclarata (mediante la suddetta verifica) sia la sussistenza del denunciato contrasto del progetto approvato con le previsioni del Regolamento viario sulla fascia di pertinenza e sulla fascia di rispetto, sia la attuale persistenza di profili di contrasto del progetto medesimo con le prescrizioni del Regolamento viario sulla fascia di pertinenza - il ricorso per motivi aggiunti deve essere accolto e, per l'effetto si deve disporre l'annullamento della impugnata determinazione dirigenziale n. 244 del 2 luglio 2010.

8. In applicazione della regola della soccombenza devono essere poste a carico dell'Amministrazione capitolina e della società contro interessata, in parti uguali, sia le spese di giudizio, liquidate nella misura indicata nel dispositivo, sia l'onorario spettante all'Arch. Giuseppe Stella (funzionario del Genio civile della Regione Lazio, incaricato dell'esecuzione della verifica), che si liquidano definitivamente, ai

sensi dell'art. 66 cod. proc. amm., nella misura di euro 7.831,33, in ragione: A) della completezza della prestazione resa dal verificatore; B) della richiesta di liquidazione dallo stesso presentata in data 22 giugno 2012, in base alla misura tabellare media prevista dall'art. 11 del D.M. 30 maggio 2002 per le consulenze tecniche in materia di costruzioni edilizie; C) della insussistenza dei presupposti della "eccezionale importanza, complessità e difficoltà" della prestazione resa, ai quali l'art. 52, comma 1, del decreto legislativo n. 113/2002 subordina la possibilità di aumentare la misura tabellare dell'onorario spettante all'ausiliario del giudice.

### P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso n. 4995/2009 e sul ricorso per motivi aggiunti in epigrafe indicato, dichiara il primo improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse e accoglie il secondo. Per l'effetto, annulla la determinazione dirigenziale n. 244 del 2 luglio 2010.

Condanna Roma Capitale e la società Serafico Sporting Club Srl al pagamento, in parti uguali, in favore della parte ricorrente, delle spese di giudizio, che si quantificano in complessivi euro 3.000,00, oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge, e in favore dell'Arch. Giuseppe Stella, dell'onorario allo stesso spettante per l'esecuzione della verifica, pari ad euro 7.831,33.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 17 ottobre 2012 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Tosti, Presidente

Salvatore Mezzacapo, Consigliere

Carlo Polidori, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

**DEPOSITATA IN SEGRETERIA**

Il 05/11/2012

**IL SEGRETARIO**

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