



Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 febbraio 2026 il consigliere Achille Sinatra e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;  
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. – Con ricorso notificato e depositato l'8 ottobre 2025 la [REDACTED] ha impugnato, chiedendone l'annullamento previa misura cautelare, l'ordine di rimozione e ripristino dell'area in data 23 settembre 2025, prot.CB-N°115075, con il quale Roma Capitale – Municipio II, relativa ad un manufatto adibito all'attività commerciale di piante e fiori sita in [REDACTED]

Il titolo aveva una durata pari a cinque anni; ma la ricorrente aveva provveduto a richiederne il rinnovo solo con nota protocollata al n.CB/15346/2010 del 16 marzo 2010.

Ne era seguita una articolata attività procedimentale svolta in contraddittorio tra le parti, all'esito della quale, con Determina Dirigenziale numero di repertorio CB/2591/2011, del 2 dicembre 2011, Roma Capitale si era determinata nel senso “*di non concedere alla* [REDACTED]

*[REDACTED] il rinnovo della concessione permanente di occupazione suolo pubblico con chiosco di mq. 6,54 al totale degli oggetti, adibito alla vendita di fiori e piante, in Via Monte Parioli alt. civ. 35, già autorizzata con Determinazione Dirigenziale n. 1212 del 21/12/1999, in quanto da un esame degli atti e da verifica effettuata dall'U.O. II Gruppo di Polizia Roma Capitale, è emerso che la collocazione del chiosco risulta in contrasto con la Delibera C.C. 75/2010 all'art. 4 – quater e in difformità dell'art. 20 del C.d.S., poiché entrambi prevedono m. 2,00 di distacco per il passaggio pedonale dal fronte vendita del chiosco ed il ciglio del marciapiede. Inoltre, il manufatto stesso non è conforme alle tipologie disposte per la Città Storica ed alle norme urbanistiche ed igienico-sanitarie”.*

La società, pertanto, aveva impugnato tale determinazione e gli atti ad essa presupposti davanti a questo TAR, che, con sentenza n. 7826/2012 –passata in giudicato- aveva respinto il ricorso, osservando, per quanto qui più rileva:

“La giurisprudenza amministrativa ha ormai consolidato il principio che nel rilascio di una nuova concessione la preponderanza del pubblico interesse motiva, di per sé, il diniego, che non consiste in un’arbitraria opposizione alla domanda del richiedente ma si basa sull’esistenza di una valida ragione che, nel caso in esame, è da individuarsi nella tutela dei beni architettonici della città e nella salvaguardia delle proprietà pubblica rispetto agli interessi imprenditoriali dei privati (cfr. recente Tar Lazio, Sezione II ter, Sentenza 16.04.2012, n. 3425). La discrezionalità dell’amministrazione comunale è confermata dalla circostanza normativamente prevista che le concessioni, anche se permanenti, hanno sempre durata limitata e sono sottoposte al procedimento di rinnovo, con facoltà dell’amministrazione di porre in essere ulteriori limitazioni per ragioni di pubblico interesse (art. 5, comma 4, lett. d) regolamento o.s.p) e, finanche, disporre la revoca in qualsiasi momento, sempre per ragioni di pubblico interesse, condizione, peraltro, chiaramente esplicitata dal Comune resistente anche nell’atto di concessione a rilasciato alla ricorrente nel 1999.

Venendo all’aggiornamento della normativa comunale, e all’assentita necessità per l’amministrazione di rinnovare obbligatoriamente la concessione per la lunga durata del rapporto concessorio e in dipendenza del carattere ormai “storico” dell’attività svolta dai soci della ██████████ ██████████, le recenti revisioni del regolamento o.s.p., avvenute ad opera delle citate delibere del consiglio comunale, n. 119 del 2005 e n. 75 del 2010, nascono dall’esigenza di contrastare in maniera più efficace il fenomeno dell’abusivismo e tutti quei comportamenti che ostacolano l’attività di controllo da parte dell’amministrazione comunale. Come risultato di una incontrollabile prevalenza degli interessi imprenditoriali dei commercianti della città storica sulle necessità di tutela dei beni architettonici e sulle finalità di assicurare il regolare svolgersi della viabilità locale, che non possono non considerarsi finalità di pubblico interesse, l’amministrazione comunale ha inteso limitare il più possibile le aree demaniali da concedere in occupazione ai

privati per lo svolgimento di impresa, sottoponendo al rispetto di rigidi requisiti quelle ritenute concedibili all'esito di un'attenta attività di indagine sul territorio della città storica, svolta in collaborazione con l'amministrazione statale preposta alla tutela del patrimonio storico e culturale.

Nel caso in esame, nel rispetto delle prescrizioni del regolamento in materia di o.s.p.e canone COSAP, così come integrato e modificato dalle citate delibere, l'amministrazione comunale ha eseguito la prescritta attività istruttoria ed ha acquisito i previsti pareri. In particolare, dall'esame del parere della Soprintendenza Comunale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Roma Capitale è emerso che la tipologia del manufatto da realizzare non è conforme a quella prevista all'interno della città storica e risulta in contrasto con quanto previsto dall'art. 4 *quater* del regolamento o.s.p. e cosap, così come modificato dalla D.C.C. n. 75 del 2010. Tali ragioni, opportunamente illustrate nel provvedimento, hanno determinato il diniego.”

2. – La società prosegue esponendo di avere, con nota del 17 dicembre 2012, protocollata da Roma Capitale – Municipio II il 20 dicembre 2012 al prot.n. CB/76904, richiesto l'autorizzazione alla sostituzione del chiosco “..in conformità alla tipologia “chiosco fiori” di cui all'all. A della Deliberazione del Consiglio del Municipio II prot.CB/23345/2010 del 4 maggio 2010, previe opere di sistemazione del marciapiede compreso tra [REDACTED] [REDACTED].”, senza tuttavia ricevere riscontro.

3. – Con la determinazione in epigrafe Roma Capitale ha intimato la rimozione del manufatto, osservando, da un lato, che la DD n. 1212\1999 è divenuta inefficace per effetto della successiva DD n. CB\2591 del 2 dicembre 2011, e che quest'ultima è stata oggetto del giudizio definito con sentenza di rigetto di questo TAR n. 7826\2012; e, d'altro lato, rilevando la persistente morosità della ricorrente nel pagamento dei canoni di concessione (in realtà, dell'indennità di occupazione abusiva), precisando il perdurante stato di morosità dell'esercente (euro 1.1140 dal 2021 al 2023; euro 1369,00

per l'anno 2024; euro 2.114,00 per l'anno 2025, rispetto ai quali figurano solo versamenti parziali e di minimo importo).

4. – La ricorrente lamenta, con tre censure compendiate nell'unico motivo:

- di non avere ricevuto da Roma Capitale risposta alcuna alla propria istanza del 17 dicembre 2012, relativa al piano di riqualificazione di largo [REDACTED], previsto dall'articolo 12, commi 6 e 10, del Regolamento COSAP n.21/2021 stabilisce, rispettivamente, al comma 6 che: “I Municipi, entro il 31 dicembre di ogni anno provvedono, di concerto con il Dipartimento Mobilità e Trasporti, alla predisposizione di piani di rilocalizzazione, oppure di concerto con il Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive alla delocalizzazione delle occupazioni di suolo pubblico di cui al comma 5, primo alinea ubicate sulle sedi stradali; (...) Il procedimento avviato per le delocalizzazioni dovrà concludersi anche con la revoca oppure la trasformazione della tipologia di posteggio. Le occupazioni di suolo pubblico per le quali non sussiste la possibilità di rilocalizzazione o delocalizzazione saranno oggetto di revoca o trasformazione, in aderenza alla Legge Regionale del Lazio n. 22 del 6 novembre 2019 (Testo Unico del Commercio), con provvedimento della Giunta Capitolina. In caso di mancata deliberazione dei piani da parte degli Organi Municipali entro il termine predetto, la Giunta Capitolina, per il tramite dell'Assessorato competente, attiverà l'esercizio dei poteri sostitutivi (...)”;

- il difetto di istruttoria e l'illogicità manifesta, in quanto l'odierno provvedimento impugnato, laddove fosse stata fatta un'adeguata istruttoria, non sarebbe stato in alcun modo adottato in ragione del fatto che lo stesso provvedimento ignora, non solo, il più volte citato piano di riqualificazione di Largo [REDACTED]

- l'errore nei presupposti sotto il profilo della mancata valutazione dell'interesse concreto ed attuale alla rimozione.

5. – Roma Capitale si è costituita in giudizio chiedendo, nella sola memoria conclusionale depositata (cui la ricorrente ha replicato), il rigetto del ricorso.

6. – In vista della camera di consiglio fissata per la trattazione dell'istanza cautelare, la ricorrente, in data 29 ottobre 2025, ha saldato le morosità di cui dà atto il provvedimento gravato.

Con ordinanza n. 6060\2025 il Collegio, sulla scorta di tale sopravvenienza di fatto, ha sospeso in via cautelare l'efficacia del provvedimento impugnato.

7. – Il ricorso è passato in decisione alla pubblica udienza del 18 febbraio 2026.

8. – Il ricorso deve essere respinto, siccome infondato.

Come si è visto, l'ordine di rimozione del manufatto adibito a chiosco di vendita di piante e fiori impugnato dalla società ricorrente è stato motivato con due ordini di ragioni, il primo consistente nella definitiva scadenza della concessione per occupazione di suolo pubblico (tale deve ritenersi "l'autorizzazione" conseguita dalla ricorrente nel 1999, oggetto delle vicende amministrative e giudiziarie che si sono espresse in narrativa e mai rinnovata dal Comune), ed il secondo legato alla persistente morosità della (ex) concessionaria nel pagamento di svariate annualità dell'indennità di occupazione.

9. - Tale morosità è stata infine sanata il 29 ottobre 2025.

Ciò, tuttavia, non ha l'effetto giuridico di fare venire meno le ragioni che hanno dato luogo all'emissione del provvedimento impugnato, e dunque neppure l'interesse alla decisione del ricorso nel merito.

10. – Sotto il primo dei due profili su ricordati, infatti, va considerato che –in assenza di dilazioni di pagamento o rateizzazioni accordate dal Comune- non muta il fatto storico che, al momento dell'adozione dell'atto gravato, ha dato causa a quest'ultimo, ovvero proprio l'incontestato mancato pagamento dell'indennità di occupazione dal 2021 in avanti.

11. – Sotto il secondo profilo, fa stato tra le parti la sentenza n. 7826/2012 di questo TAR, non appellata e passata in cosa giudicata, la quale ha respinto il ricorso a suo tempo proposto dalla società avverso la Determina Dirigenziale CB/2591/2011 del 2 dicembre 2011, con cui Roma Capitale aveva denegato il

rinnovo della concessione di suolo assentita nel 1999 alla [REDACTED] [REDACTED] per un chiosco di mq. 6,54 al totale degli aggetti, adibito alla vendita di fiori e piante, in [REDACTED] [REDACTED]

Dall'assetto d'interessi determinato irreversibilmente dal detto giudicato deriva l'infondatezza delle doglianze della ricorrente in relazione al mancato riscontro, da parte di Roma Capitale, dell'istanza presentata dalla società, dopo il deposito della citata sentenza, per ottenere l'attuazione dell'articolo 12, commi 6 e 10, del Regolamento COSAP n.21/2021.

E' infatti del tutto evidente che tale norma regolamentare laddove stabilisce che: "I Municipi, entro il 31 dicembre di ogni anno provvedono, di concerto con il Dipartimento Mobilità e Trasporti, alla predisposizione di piani di rilocalizzazione, oppure di concerto con il Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive alla delocalizzazione delle occupazioni di suolo pubblico di cui al comma 5, primo alinea ubicate sulle sedi stradali (...)" si riferisce espressamente ai soli esercenti che siano titolari di una concessione in essere, e non già a coloro che ne sono (oramai) privi, quali la ricorrente.

12. – Da tanto deriva altresì l'infondatezza delle restanti censure, atteso che alla luce del giudicato formatosi e sopra richiamato, e del conseguente stato di abusività, non hanno rilievo giuridico né l'asserita riqualificazione del sito operata, in tesi, dal ricorrente (peraltro senza l'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, appartenente al demanio comunale); né il richiamo a un pubblico interesse al mantenimento dell'occupazione, oramai pacificamente abusiva, e, per di più, operata da soggetto in istato di consistente morosità.

13. – Il ricorso va pertanto respinto.

Le spese possono essere compensate per la peculiarità della questione.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Ter), respinge il ricorso in epigrafe.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 febbraio 2026

con l'intervento dei magistrati:

Marco Bignami, Presidente

Achille Sinatra, Consigliere, Estensore

Lucia Maria Brancatelli, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**Achille Sinatra**

**IL PRESIDENTE**

**Marco Bignami**

**IL SEGRETARIO**