



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8721 del 2023, proposto dal signor Drago Alberto Adamo Cerchiari, rappresentato e difeso dall'avvocato Silvio Pinna, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Pula, Regione Autonoma della Sardegna, non costituiti in giudizio;

nei confronti

Francesco Marras, Emanuele Marras, Massimo Marras, Roberto Marras, rappresentati e difesi dall'avvocato Francesco Atzeni, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Prima) n. 682/2023, resa tra le parti, relativa all'impugnazione dell'ordinanza di demolizione del Comune di Pula del 19 luglio 2022

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dei signori Francesco Marras, Emanuele Marras, Massimo Marras e Roberto Marras;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 marzo 2024 il Cons. Cecilia Altavista; nessuno comparso per le parti costituite;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con il presente appello il signor Drago Alberto Adamo Cerchiarì ha impugnato la sentenza del Tribunale amministrativo regionale della Sardegna, n. 682 del 2023, che ha respinto il ricorso proposto avverso il provvedimento del Comune di Pula, Settore tecnico, del 19 luglio 2022, di demolizione di opere eseguite senza titolo edilizio e autorizzazione paesaggistica in area sottoposta a vincolo paesaggistico in località Santa Margherita – Foxi e Sali, individuata al catasto al foglio 53, mappale 712.

Il provvedimento di demolizione - che ha fatto seguito al sopralluogo effettuato il 18 marzo 2022 da personale della Stazione Forestale di Pula congiuntamente al tecnico del Comune di Pula e in presenza del proprietario e di propri tecnici - ha ad oggetto un fabbricato in legno ad uso abitativo, articolato su un livello fuori terra e costituito da due vani ed un loggiato, avente superficie complessiva coperta di circa 51 metri quadri, volumetria di circa 63 metri cubi ed altezza massima di circa 3,25 metri; nonché un manufatto in legno destinato a wc, di superficie coperta di circa 1,78 metri quadri, volumetria di circa 3,75 metri cubi e altezza massima di circa m 2,19.

I manufatti erano indicati nella Dichiarazione Autocertificativa Unica, inviata dal signor Cerchiarì il 19 aprile 2022 per la sanatoria di opere di recinzione e sistemazione esterna, come realizzati prima del 1962, mentre il Settore tecnico del

Comune ha rilevato che non risultano visibili nelle foto aeree degli anni 1968 e 1977-1978, e che quindi si devono ritenere realizzati in epoca successiva al 1967, in assenza del prescritto titolo edilizio e comunque dell'autorizzazione paesaggistica, trattandosi di area vincolata, con vincolo paesaggistico apposto alle spiagge del Comune di Pula con D.M. 19 luglio 1963, posta nei trecento metri dalla battigia, in parte nei trenta metri dal demanio marittimo e in parte in area del demanio marittimo, per cui era necessaria anche l'autorizzazione della Capitaneria di Porto, ai sensi dell'art. 55 del codice della navigazione del 1942.

Con il ricorso - notificato anche ai signori Francesco Marras e Emanuele Marras, Massimo Marras, Roberto Marras (eredi della signora Giuseppa Manca) - il signor Cerchiari esponeva di avere comprato i manufatti e il circostante terreno dai signori Francesco Marras e Giuseppa Manca, con atto pubblico rep. n. 3240 racc. 2547 del 23 dicembre 2019, nel quale i venditori avevano dichiarato che i lavori di costruzione dei fabbricati insistenti sull'area erano stati eseguiti nell'anno 1962 in conformità con la normativa edilizio-urbanistica all'epoca vigente; che quanto realizzato era immune da vizi per i quali fossero stati adottati provvedimenti sanzionatori e che sull'area non erano stati eseguiti lavori per i quali dovesse richiedersi il rilascio di concessione e/o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47; che i dati catastali dichiarati nell'atto e l'allegata planimetria erano conformi allo stato di fatto dell'immobile e che non vi erano difformità sulla consistenza ed attribuzione della classe, della categoria e della rendita catastale ex art. 17 del R.D. 13 aprile 1939 n. 562, tali da rendere obbligatoria la presentazione di una nuova planimetria. Deduceva, pertanto, che l'eventuale abusività dell'opera era da ricondurre solo ai precedenti proprietari; che, a seguito dell'accesso agli atti, aveva visionato la relazione tecnica redatta a seguito del sopralluogo del 18 marzo 2022, in cui erano riprodotte le ortofoto degli anni 1968 e 1978, di cui contestava la attendibilità, non

essendo visibili i manufatti sia per la mancanza di nitidità delle foto sia per la vegetazione da cui erano coperti trattandosi di manufatti di piccole dimensioni.

Formulava censure di violazione di legge per falsa applicazione dell'art. 6 della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23 e/o dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, eccesso di potere per carenza di istruttoria, erroneità dei presupposti e travisamento dei fatti lamentando, con il primo motivo, il difetto di istruttoria in ordine alla effettiva epoca di realizzazione dei manufatti; con una seconda censura la mancata indicazione dell'area da acquisire nonché la mancata notifica del provvedimento di demolizione ai propri danti causa, rimasti proprietari dell'immobile per la nullità dell'atto di compravendita in caso di immobile abusivo.

A sostegno della propria ricostruzione depositava il contratto di compravendita, le ortofoto relative agli anni 1968 e 1977-1978, la sentenza del Tribunale civile di Cagliari n. 2199 del 5 ottobre 2004, che aveva accertato l'usucapione dell'immobile sito in santa Margherita di Pula al Catasto al foglio 53 mappale 79 in favore di Francesco Marras, la relazione tecnica di parte relativa alla data di realizzazione dei manufatti in relazione alle risultanze delle ortofoto; richiedeva disporsi verificazione o CTU sull'attendibilità delle ortofoto.

Si costituiva in giudizio il Comune di Pula sostenendo l'infondatezza del ricorso.

Si costituivano in giudizio, altresì, i signori Francesco Marras e Emanuele Marras, Massimo Marras, Roberto Marras a sostegno della posizione del ricorrente.

La sentenza ha respinto il ricorso richiamando la consolidata giurisprudenza per cui l'onere di provare la data di realizzazione di una opera in una epoca in cui non era necessario il titolo edilizio spetta al privato, ritenendo che nel caso di specie *“il ricorrente nulla ha dimostrato al riguardo”*, non essendo sufficienti le dichiarazioni dei suoi danti causa *“sia per l'evidente interesse in causa degli stessi, che per l'assenza di elementi forniti dal ricorrente a conferma della verità di tali affermazioni”*. Secondo il giudice di primo grado, invece *“il Comune, pur non essendo suo onere farlo, ha allegato gli elementi in base ai*

quali si può ricavare che i manufatti non esistevano prima del 1967”, facendo riferimento, da un lato, alle foto aeree degli anni 1968 e 1977-1978 ma anche richiamando le testimonianze rese nel processo civile per usucapione dell’area. Il giudice di primo grado ha poi escluso la fondatezza anche dell’ulteriore motivo, ritenendo legittima la notifica del provvedimento di demolizione al solo proprietario attuale, in quanto nella disponibilità attuale del bene, mentre la nullità della vendita dovrà essere eventualmente dichiarata dal giudice civile; inoltre ha richiamato la consolidata giurisprudenza per cui l’area da acquisire può essere legittimamente individuata successivamente alla inottemperanza alla demolizione.

Con l’appello è stato proposto un unico articolato motivo di carenza di istruttoria, erroneità della motivazione, violazione e falsa applicazione dell’art. 6 della legge regionale n. 23 del 1985 e/o dell’art. 31 del D.P.R. n. 380 del 2001, riproponendo il primo motivo del ricorso di primo grado e contestando quanto affermato dalla sentenza impugnata circa il riparto dell’onere della prova, sostenendo che tale onere non avrebbe potuto essere a carico dell’appellante, il quale è proprietario degli immobili solo dal 2019, mentre con la relazione tecnica depositata in giudizio aveva dato comunque prova dell’inattendibilità della istruttoria comunale, basata solo su ortofoto, prive di effettiva visibilità; contestava inoltre il riferimento alle prove assunte nel giudizio civile, le quali, avendo ad oggetto la circostanza del possesso ventennale ai fini dell’usucapione, non avevano fatto specifico riferimento anche all’epoca precedente.

Hanno proposto appello incidentale i signori Marras sostenendo che la sentenza non avrebbe correttamente valutato le testimonianze in sede civile, da cui sarebbe derivata comunque l’inattendibilità delle ortofoto degli anni 1977-1978, dal momento che tali testimonianze avrebbero fornito la prova della risalenza del manufatto almeno al 1970. In ogni caso hanno ribadito che le opere erano state realizzate nei primi anni’60. A sostegno di tale ricostruzione hanno depositato in

giudizio tre dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà relative alla presenza del manufatto dai primi anni '60, evidenziando, ai fini dell'ammissibilità della prova in appello, la difficoltà di reperire persone informate sui fatti.

Il Comune di Pula non si è costituito in giudizio.

Con ordinanza n. 4777 del 29 novembre 2023 è stata fissata l'udienza di merito per la trattazione del giudizio, sospendendo nelle more la sentenza di primo grado, in relazione al presupposto del *periculum in mora*.

Nella memoria per l'udienza pubblica la parte appellante ha insistito nelle proprie tesi difensive, anche alla luce della documentazione depositata in appello dai signori Marras.

Entrambe le parti hanno presentato istanza di passaggio in decisione senza discussione orale.

All'udienza pubblica del 5 marzo 2024 l'appello è stato trattenuto in decisione.

Gli appelli principale e incidentale sono infondati.

Per giurisprudenza consolidata del Consiglio di Stato l'onere della prova della data di realizzazione dell'immobile, in particolare ai fini di provare che avrebbe dovuto essere realizzato in epoca per cui non era necessario un titolo edilizio, grava sul privato, sulla base dell'art. 64, comma 1, c.p.a., per cui spetta al ricorrente l'onere della prova in ordine a circostanze che rientrano nella sua disponibilità (Consiglio di Stato, Sez. VI, 24 novembre 2023, n. 10101; Sez. VI, 9 giugno 2023, n. 5659; Sez. VI, 9 giugno 2023, n. 5668; Sez. II, 9 giugno 2020, n. 3670; 5 febbraio 2021, n. 1109). Tale orientamento è basato sul principio di "vicinanza della prova", essendo nella sfera del privato la prova circa l'epoca di realizzazione delle opere edilizie e la relativa consistenza, in quanto solo l'interessato può fornire gli inconfutabili atti, documenti o gli elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza del carattere non abusivo di un'opera edilizia, in ragione dell'eventuale preesistenza rispetto all'epoca dell'introduzione di un determinato regime autorizzatorio dello *ius*

aedificandi (Cons. Stato Sez. VI, 25 maggio 2020, n. 3304; sez. IV, 1 aprile 2019, n. 2115; Sez. VI, 3 giugno 2019, n. 3696; Sez. VI, 5 marzo 2018, n. 1391).

La giurisprudenza attenua il rigore dell'onere probatorio "secondo ragionevolezza" nei casi in cui il privato, da un lato, porti a sostegno della propria tesi sulla realizzazione dell'intervento prima di una certa data elementi rilevanti (ad esempio, aerofotogrammetrie) e, dall'altro, o la pubblica amministrazione non analizzi debitamente tali elementi o vi siano elementi incerti in ordine alla presumibile data della realizzazione del manufatto privo di titolo edilizio. In tal caso, non è escluso il ricorso alla prova per presunzioni, sulla scorta di valutazioni prognostiche basate su fatti notori o massime di comune esperienza, inferendo, così e secondo criteri di normalità, la probabile data di tale ultimazione da un complesso di dati, documentali, fotografici e certificativi, necessari in contesti o troppo complessi o laddove i rilievi cartografici e fotografici siano scarsi (Cons. Stato, Sez. VI, 25 maggio 2020, n. 3304 citata; id. 13 novembre 2018 n. 6360; id. 19 ottobre 2018 n. 5988; id. 18 luglio 2016 n. 3177).

In sostanza, la deduzione della parte privata di concreti elementi di fatto relativi all'epoca dell'abuso può trasferire l'onere della prova contraria in capo all'amministrazione (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 19 ottobre 2018 n. 5984; id. VI, 11 giugno 2018, n. 3527; id. VI, 14 maggio 2019, n. 3133). Ciò però in quanto sussistano effettivamente elementi idonei a rendere un quadro probatorio rilevante della data di realizzazione dell'abuso, quali risalenti dati catastali, la natura dei materiali utilizzati, le testimonianze rese in altri giudizi; anche le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà sono ritenute utilizzabili purché in presenza di altri elementi nuovi, precisi e concordanti (Consiglio di Stato, Sez. II, 4 gennaio 2021, n. 80).

Nel caso di specie, sia l'attuale proprietario che i suoi danti causa non hanno fornito alcuna prova della data di realizzazione dei manufatti, neppure tramite indizi idonei.

L'onere della prova a carico del privato, circa la avvenuta realizzazione di un immobile in un'epoca in cui non era necessario un titolo edilizio, è stato in parte attenuato anche dal legislatore con la previsione dell'art. 9 *bis*, comma 1 *bis*, del D.P.R. 380 del 2001, introdotto dal d.l. 16 luglio 2020 n. 76 convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, relativa allo "*stato legittimo dell'immobile*", che ha dato un particolare valore probatorio ad alcuni atti pubblici e privati, anche se non direttamente riguardanti l'epoca di avvenuta realizzazione del manufatto, proprio per le difficoltà della prova, spesso di difficile acquisizione in relazione al lungo tempo trascorso agli avvenuti passaggi di proprietà, come nel caso di specie.

In particolare tale disposizione - comunque non invocata dagli appellanti - con riguardo agli "*immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio*", afferma che "*lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*".

La Corte costituzionale (sentenza 21 ottobre 2022 n. 217), che ha considerato la norma espressiva di un principio fondamentale della materia edilizia, in funzione di semplificare l'azione amministrativa nel settore edilizio, di agevolare i controlli pubblici sulla regolarità dell'attività edilizio-urbanistica e di assicurare la certezza nella circolazione dei diritti su beni immobili, ha affermato che si tratta di previsione che individua in termini generali, la documentazione idonea ad attestare lo "*stato legittimo dell'immobile*".

Tale disciplina consente dunque ai privati di provare anche "indirettamente" la data di realizzazione dell'opera, individuando alcuni atti anche di natura privata, il cui

dato comune è che siano di natura documentale, escludendo quindi le dichiarazioni testimoniali.

Nel caso di specie non è stata raggiunta alcuna prova della data di realizzazione dei manufatti neppure facendo ricorso all'applicazione della disciplina, sostanzialmente di favore per i privati, del citato art. 9 *bis* comma 1 *bis* del D.P.R. 380 del 2001.

Infatti, il primo impianto catastale è avvenuto nel dicembre 2019, qualche giorno prima della stipula del contratto di compravendita; sugli immobili non sono stati effettuati precedenti interventi edilizi, prima di quelli relativi alle recinzioni e alle sistemazioni esterne, oggetto della richiesta di sanatoria del 19 aprile 2022, nonché alla CILA Superbonus del 25 febbraio 2022, presentate dal signor Cerchiari; non risulta mai presentata una domanda di condono, neppure ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che consentiva la sanatoria anche in aree con vincolo di inedificabilità assoluta se successivo alla realizzazione dell'opera; non sono stati depositati ulteriori atti o fotografie risalenti ai primi anni'60.

Sono state depositate in appello solo tre dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà che però - anche a prescindere dalla loro ammissibilità in secondo grado - fanno riferimento genericamente all'esistenza di una casetta in legno della famiglia Marras, da cui non si può desumere, quindi, né la effettiva consistenza del manufatto di allora né se questo fosse il medesimo di almeno uno di quelli attuali (che sono comunque due anche se uno di modestissime dimensioni), anche considerata la struttura con materiale in legno e la posizione in riva al mare, che potrebbe non avere consentito il mantenimento dei medesimi manufatti per quasi sessanta anni, emergendo anzi da una delle dichiarazioni sostitutive già le condizioni di usura del legno nei primi anni'70.

In ogni caso, tali dichiarazioni sono prive di qualsiasi valenza probatoria.

Infatti, secondo la giurisprudenza, le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà non sono di per sé sufficienti quale prova della data di ultimazione dei lavori, potendo

essere utilizzate nel processo amministrativo solo in presenza di altri elementi probatori, precisi e concordanti, mentre in mancanza di idoneo riscontro, non essendo suscettibili di essere verificate, non rivestono alcun effettivo valore probatorio. Possono, quindi, costituire solo indizi che, in mancanza di altri elementi nuovi, precisi e concordanti, non risultano ex se idonei a scalfire l'attività istruttoria dell'amministrazione (Cons. Stato, VI, 20 aprile 2020 n. 2524, Sez. VI, 4 marzo 2019, n. 1476; Sez. VI, 6 febbraio 2019, n. 903; Sez. VI, 6 settembre 2017, n. 4243; VI, 24 maggio 2016, n. 2179).

Anche la sentenza del Tribunale civile di Cagliari n. 2809 del 5 ottobre 2004 non fornisce un idoneo elemento probatorio, in quanto richiama le testimonianze di Don Martino Murgia e del fratello Menigno, che gestivano un campeggio - colonia nelle vicinanze, i quali hanno datato ai primi anni '70 (1970-1971) i loro ricordi, facendo riferimento alla attività di recinzione del fondo e di piantagione di pini e carrube da parte del signor Francesco Marras, nonché alla circostanza che aveva iniziato a soggiornarvi prima con la collocazione di una roulotte per il periodo estivo e, successivamente, con la realizzazione di una costruzione in legno. Da tali dichiarazioni, riportate nella sentenza civile, non è, dunque, possibile datare il momento in cui, in sostituzione della roulotte, è stato realizzato il manufatto in legno, momento che dovrebbe essere comunque successivo ai primi anni '70 (anche a prescindere dalla circostanza già sopra indicata per cui non vi è alcuna prova neppure che il manufatto in legno collocato a poca distanza dal mare si sia mantenuto integro per un lungo periodo di tempo e non sia stato nel tempo sostituito).

Ne deriva che anche l'argomentazione difensiva, per cui la sentenza del Tribunale civile farebbe venire meno l'attendibilità dell'ortofoto del 1977-1978, non può essere condivisa non risultando, dalle dichiarazioni testimoniali indicate nella sentenza, alcuna circostanza di fatto relativa all'effettiva esistenza dei manufatti in legno nel

1977-1978, potendo in quel momento essere ancora utilizzata solo una roulotte collocata nel periodo estivo.

In ogni caso, non essendo stata fornita la prova da parte dei privati in ordine alla data di realizzazione dei manufatti in epoca anteriore al 1967, è anche irrilevante stabilire l'effettiva attendibilità del materiale fotografico rispetto allo stato dei luoghi, ricoperti di vegetazione, e alla modesta dimensione dei manufatti, in quanto, come correttamente affermato dal giudice di primo grado, il Comune non era tenuto a fornire la prova della inesistenza dei manufatti in data successiva al 1967.

Ne deriva l'inutilità anche di una eventuale consulenza tecnica ai fini di accertare l'attendibilità della documentazione fotografica utilizzata dal Comune.

Peraltro tale accertamento istruttorio sarebbe inutile anche sotto tale profilo.

L'eventuale esistenza dei manufatti nel 1968, periodo del primo rilievo fotografico, non condurrebbe ad una idonea prova in ordine alla legittimità degli stessi. Infatti, ai fini di ritenere illegittimo il provvedimento repressivo del Comune, nel caso di specie, non solo si dovrebbe risalire ad epoca anteriore al 1967 ma addirittura dovrebbe essere raggiunta la prova che i manufatti siano stati costruiti in epoca anteriore al 1963 - data di apposizione del vincolo paesaggistico con D.M. del 19 luglio 1963 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle spiagge del Comune di Pula*" - essendo stati realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica.

Ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, la mancanza di autorizzazione paesaggistica comporta la riduzione in pristino dello stato dei luoghi e non possono essere sanate paesaggisticamente opere che hanno "*determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*".

Rispetto alla preesistenza dell'opera all'anno 1963 sussistono solo, oltre alle dichiarazioni dei venditori nell'atto di vendita, le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà che - anche a prescindere dalla ammissibilità delle nuove prove in appello - sono, come si è detto, comunque prive di riscontri probatori. In ogni caso da tali

dichiarazioni non è comunque individuabile la originaria consistenza dei manufatti e se la “casetta” a cui i dichiaranti si riferiscono possa coincidere con almeno uno dei manufatti attuali.

Anche alle dichiarazioni rese nell’atto di compravendita, in quanto provenienti dalla parte direttamente interessata, anche se rese in un atto pubblico, non può essere dato alcun rilievo.

Come è noto, ai sensi dell’art. 2700 del codice civile, l’atto pubblico *“fa piena prova, fino a querela di falso della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha formato, nonché delle dichiarazioni delle parti e degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza o da lui compiuti”*, ma non della veridicità delle dichiarazioni rese dalle parti e del contenuto intrinseco delle stesse (Cass. civ. Sez. VI - 3, ord., 27 febbraio 2023, n. 5827; Sez. II, ord., 29 settembre 2017, n. 22903; Cons. Stato, Sez. VI, 12 aprile 2023, n. 3667).

Ne deriva che anche tali dichiarazioni non sono idonee ex se ad assumere valore di prova.

Inoltre, il provvedimento comunale dà anche atto del fatto che i manufatti sono collocati in parte in area del demanio marittimo e in parte nella fascia di trenta metri dal demanio marittimo, per la quale, in base agli artt. 54 e 55 del codice della navigazione, fin dal 1942 era necessaria l’autorizzazione per l’esecuzione di nuove opere ed era prevista l’ingiunzione di riduzione in pristino, in caso di esecuzione di opere abusive. Ne deriva che, ai fini della legittimità delle opere, le parti avrebbero dovuto fornire la prova della avvenuta realizzazione dei manufatti addirittura ad epoca anteriore al 1942, circostanza rispetto alla quale non vi è alcuna deduzione e/o allegazione.

Per la consolidata giurisprudenza di questo Consiglio, infatti, l’assenza di permessi demaniali, per i quali non è configurabile alcuna formazione tacita, impedisce di attribuire rilievo al tempo trascorso dalla realizzazione degli interventi non

autorizzati, in relazione ai quali è invece immanente il potere repressivo delle autorità amministrative (Cons. Stato, Sez. V, 9 marzo 2023, n. 2517; Sez. VII, 15 novembre 2022, n. 10010; Sez. VI, 24 settembre 2012, n. 5060).

Anche a volere, quindi, prescindere dal dato della mancata rappresentazione dei manufatti nelle ortofoto del 1968 e del 1977-1978, non è stata comunque raggiunta alcuna prova dell'epoca della loro realizzazione, che peraltro – occorre ancora ribadire - dovrebbe essere addirittura antecedente al 1942, per essere legittima nella fascia di trenta metri dal demanio marittimo tutelata dal codice della navigazione, e comunque al 1963, data di apposizione del vincolo paesaggistico.

Resta, ovviamente, estranea al presente giudizio ogni eventuale questione afferente ai rapporti tra la parte appellante ed il proprio dante causa.

In conclusione gli appelli sono infondati e devono essere respinti con conferma della sentenza appellata.

In considerazione della mancata costituzione in appello del Comune di Pula non si procede alla liquidazione delle spese del presente grado di giudizio; le stesse vengono, invece, compensate tra le altre parti costituite.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sugli appelli principale e incidentale, come in epigrafe proposti, li respinge e per l'effetto conferma la sentenza di primo grado.

Nulla dispone per le spese nei confronti del Comune di Pula e compensa le medesime tra le altre parti costituite.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 5 marzo 2024 con l'intervento dei magistrati:

Oberdan Forlenza, Presidente

Giovanni Sabato, Consigliere

Cecilia Altavista, Consigliere, Estensore

Alessandro Enrico Basilico, Consigliere

Stefano Filippini, Consigliere

L'ESTENSORE

Cecilia Altavista

IL PRESIDENTE

Oberdan Forlenza

IL SEGRETARIO