

N. 00577/2024 REG.PROV.COLL.

N. 00716/2022 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 staccata di Latina (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 716 del 2022, proposto da -OMISSIS-, rappresentata e difesa dall'avvocato Simona Giansanti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di -OMISSIS-, non costituito in giudizio;

***per l'annullamento***

*previa sospensione dell'efficacia*

- a. dell'ordinanza n.-OMISSIS- del 1° settembre 2022 di annullamento del permesso di costruire in sanatoria n. -OMISSIS- e contestuale ordine di ripristino dello stato dei luoghi;
- b. della comunicazione di avvio del procedimento.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 28 febbraio 2024 la dott.ssa Francesca Romano 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 il 7 novembre 2022 e depositato il 6 dicembre 2022 la sig.ra -OMISSIS- ha adito questo Tribunale al fine di ottenere l'annullamento dell'ordinanza n.-OMISSIS- del 1° settembre 2022 di annullamento del permesso di costruire in sanatoria n. -OMISSIS- e contestuale ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

2. La ricorrente espone in fatto che in data 1° marzo 1995 la sig.ra -OMISSIS- in qualità di esecutrice di un abuso edilizio ha presentato istanza di condono edilizio presso il Comune di -OMISSIS-, registrata con il -OMISSIS-, prot. -OMISSIS-, in relazione ad un fabbricato ubicato al piano terra, ancora in corso di costruzione, della superficie pari a trenta metri quadrati, con pertinente corte esclusiva della superficie catastale e sito in -OMISSIS- e contraddistinto al catasto in -OMISSIS-. Tale immobile in data 15 febbraio 2015 è stato acquistato dalla ricorrente con la precisazione, nell'atto di compravendita, che in relazione all'immobile era in corso l'istruttoria della domanda di condono edilizio.

Difatti, il bene poteva essere venduto solo in ragione della pendenza della domanda di condono edilizio.

Successivamente, e in conseguenza di una istanza volta all'emissione del provvedimento di rilascio del condono, è stata richiesta dal Comune di -OMISSIS- una integrazione documentale.

Il Comune di -OMISSIS- ha inoltrato tutta la documentazione necessaria per l'acquisizione del nulla osta del vincolo idrogeologico.

Pertanto, in seguito alla trasmissione di documenti e degli atti richiesti ad integrazione dell'istanza di sanatoria del 1995 e in seguito al pagamento richiesto dal Comune di -OMISSIS-, è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria-OMISSIS-, con l'espressa indicazione dell'assenza di emersione di elementi ostativi, ai sensi dell'art. 33 della l. 47/1985 a suffragio del rilascio del titolo abilitativo.

Pu tuttavia, con comunicazione del -OMISSIS-, la ricorrente è stata informata dell'avvio del procedimento volto all'annullamento del suddetto permesso di costruire in sanatoria.

A seguito dell'avvio del procedimento, sono state prodotte a mezzo del difensore articolate memorie a confutazione di quanto sostenuto nell'atto di avvio del procedimento.

Nonostante ciò, è stato emesso l'atto impugnato in cui si afferma che la ricorrente non avrebbe mai presentato osservazioni in ordine all'avvio del procedimento e si motiva l'annullamento d'ufficio del permesso di costruire sulla base dell'intervenuto accertamento che:

*“- le opere sono state realizzate successivamente al 31.12.1983 come indicato e dimostrato nell'ordinanza n. -OMISSIS-;*

*- il corpo di fabbrica de quo non ha mai avuto uso abitativo come in effetti anche il rilievo fotografico allegato alla pratica dell'-OMISSIS- lo dimostra;*

*- agli atti non risultano provvedimenti che hanno annullato l'ordinanza n. -OMISSIS-;*

*- agli atti non è dimostrata la titolarità della sig.ra-OMISSIS-a richiedere condono edilizio;*

*- allo stato attuale, come da sopralluogo effettuato dall'Area 2 unitamente alla Polizia Locale di -OMISSIS- in data 24.01.2022 è emerso che l'unità immobiliare al-OMISSIS- risulta quasi*

*inesistente come in effetti sono visibili soletta in calcestruzzo, muretti in pietre/blocchi e materiali di risulta?*

3. Avverso il provvedimento di annullamento parte ricorrente deduce i seguenti motivi di diritto:

I. Violazione degli articoli 21 nonies e 10 della legge 241 del 1990; totale omesso esame delle memorie partecipative.

II. Violazione dell'articolo 21 nonies della legge 241 del 1990 per: a. violazione del termine di dodici mesi; b. inesistenza di un prevalente pubblico interesse; c. omessa considerazione degli interessi della ricorrente.

III. Violazione dell'articolo 21 nonies della legge 241 del 1990 in ragione dell'esistenza di tutti i presupposti per il rilascio del condono previsti dalla legge 724 del 1994; eccesso di potere per sviamento e difetto di motivazione.

4. Il Comune di -OMISSIS- non si è costituito in giudizio.

5. Alla camera di consiglio dell'11 gennaio 2023 la causa è stata rinviata al merito.

6. All'esito della pubblica udienza dell'8 novembre 2023, con ordinanza collegiale n. 774/2023 sono stati chiesti documentati chiarimenti alla resistente amministrazione che, tuttavia, è rimasta silente.

7. Alla pubblica udienza del 28 febbraio 2024 la causa è passata in decisione.

8. Il ricorso è fondato.

Carattere assorbente, ai fini dell'accoglimento del ricorso è il secondo ordine di censure con cui parte ricorrente deduce la palese violazione dell'art. 21 nonies, l. n. 241/90.

Il permesso di costruire in sanatoria, annullato d'ufficio dal Comune di -OMISSIS- è, infatti, stato adottato il 21 maggio 2019, mentre l'avvio del procedimento di

secondo grado è stato comunicato il -OMISSIS- con la emissione del provvedimento conclusivo in data 1° settembre 2022.

Risulta, dunque, manifesta la violazione del termine massimo di dodici mesi per l'esercizio del potere di riesame introdotto dall'art. 63, comma 1, d.l. n. 77 del 2021, conv. nella l. n. 108 del 2021, senza che nel corpo del testo dell'atto si dia evidenza di alcuna delle circostanze indicate nell'art. 21-nonies, comma 2-bis, l. n. 241 cit. e idonee a consentire all'amministrazione di prescindere.

La natura radicale del vizio così accertato fa sì che il collegio possa esimersi dalla disamina degli ulteriori motivi di ricorso, che rimangono pertanto assorbiti.

9. In conclusione, il ricorso deve essere accolto con conseguente annullamento dell'ordinanza n.-OMISSIS- emessa in data 1° settembre 2022 dal Comune di -OMISSIS-.

10. Le spese di giudizio seguono la soccombenza nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Condanna il Comune di -OMISSIS-, in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento, in favore della ricorrente, delle spese di lite, che liquida nella somma di € 2.000,00 (euro duemila/00), oltre oneri ed accessori di legge.

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

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 28 febbraio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Riccardo Savoia, Presidente

Francesca Romano, Consigliere, Estensore

Valerio Torano, Primo Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Francesca Romano**

**IL PRESIDENTE**  
**Riccardo Savoia**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI