



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 la Sicilia

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 74 cod. proc. amm.;
sul ricorso numero di registro generale 1428 del 2023, proposto da
-OMISSIS-, rappresentata e difesa dagli avvocati Carlo Comandè ed Enzo Puccio,
con domicilio digitale come da REGINDE ed elettivo in Palermo, via Caltanissetta
n. 2/d;

contro

Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo, in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, rappresentata, difesa e domiciliata *ex lege* presso
l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo, con domicilio digitale come da
REGINDE ed elettivo in Palermo, via M. Stabile n. 182;
Assessorato Regionale ai Beni Culturali e Identità Siciliana, in persona dell'Assessore
legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato, difeso e domiciliato *ut supra*;

nei confronti

Comune di Cefalù in persona del Sindaco legale rappresentante *pro tempore*, non
costituito in giudizio;

per l'annullamento

- della nota prot. n. 10644 del 14 giugno 2023 avente ad oggetto “Comune di Cefalù. C.da Mazzaferno-Settefrati. Piano di Lottizzazione denominato: “Baia dei Sette Emiri”. Annullamento in Autotutela della Perizia di stima Prot. n. 19979 del 23 dicembre 2020 e del Parere definitivo Prot. n. 5418 del 23.03.2021”, adottata dal Servizio Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo del Dipartimento dei Beni Culturali e dell’Identità Siciliana dell’omonimo Assessorato;
- della nota prot. A/PAESAGGISTICA/20230173119/N. 060.100 del 22 agosto 2023, avente ad oggetto “Accertamento di compatibilità paesaggistica per istanze di Condonò Edilizio – Provvedimenti di diniego”, adottata dal Servizio Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo del Dipartimento dei Beni Culturali e dell’Identità Siciliana dell’omonimo Assessorato;
- nonché, di ogni altro atto ad esse presupposto, connesso e/o consequenziale, ancorché non conosciuto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio dell’Assessorato Regionale Beni Culturali e Identità Siciliana e della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l’art. 74 cod. proc. amm.;

Relatore nell’udienza pubblica del giorno 3 luglio 2024 il dott. Mario Bonfiglio e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La parte ricorrente ha premesso che

- è proprietaria di un immobile sito nel Comune di Cefalù, contrada Mazzaferno, Via -OMISSIS-, catastalmente censito al foglio -OMISSIS-, facente parte del

complesso residenziale denominato “Condominio Baia dei Sette Emiri”, costituito da un insieme di villini plurifamiliari con viabilità interna, parcheggi, aree a verde e servizi;

- il residence in questione è stato realizzato dalla società Progea s.r.l. (già GE.COS. s.r.l.) nell'ambito di un piano di lottizzazione ed in forza di apposite concessioni edilizie e pareri paesaggistici a suo tempo rilasciati dalle Autorità competenti;

- il Comune di Cefalù ha rilasciato in favore della società costruttrice due concessioni edilizie, ovverosia la C.E. n. 19 del 17.05.1989 (cui si riferisce il parere paesaggistico n. 1595/89) e la C.E. n. 28 del 24.06.1989 (cui si riferisce il parere paesaggistico n. 1596/89);

- successivamente, entrambe le concessioni edilizie sono state oggetto di due varianti ciascuna, richieste dalla società costruttrice in corso d'opera ed autorizzate dal Comune di Cefalù, senza tuttavia la preventiva acquisizione del parere della Soprintendenza BB.CC.AA.;

- ottenuti i predetti titoli ed avviati i lavori, la società costruttrice ha inoltrato alla Soprintendenza un'istanza per l'approvazione di una cd. variante in corso d'opera, acquisita al prot. n. 5962 del 4 aprile 1993, finalizzata a conseguire l'autorizzazione paesaggistica per le modifiche oggetto delle varianti alle CC.EE. nn. 19 e 28 approvate dal Comune, ma prive del parere della Soprintendenza;

- con sentenza del Tribunale di Palermo n. 17 del 14 gennaio 1995, la società costruttrice è stata dichiarata fallita;

- con provvedimento prot. n. 18821 del 23 dicembre 1995, la Soprintendenza si è pronunciata sulla domanda di “autorizzazione di variante in corso d'opera” presentata nel 1993 dalla medesima società, negando il parere favorevole sui lavori eseguiti in variante, ritenuti non rispettosi delle prescrizioni dettate nei propri precedenti pareri nn. 1595/89 e 1596/89;

- si è proceduto alla vendita dei fabbricati del complesso residenziale “Baia dei Sette Emiri” nei confronti dei privati (ivi inclusa l’odierna ricorrente) i quali hanno acquistato le unità immobiliari confidando in buona fede sui titoli edilizi e sui certificati di abitabilità rilasciati dall’Amministrazione comunale; nonché, ancora, facendo affidamento sul contenuto degli atti di compravendita, in cui i notai (pubblici ufficiali roganti) hanno evidenziato e accertato la regolarità edilizia, urbanistica e paesaggistica dei fabbricati, richiamando proprio i medesimi titoli;
- con istanza del 03.12.2020, assunta agli atti della Soprintendenza al prot. n. 19173 del 15.12.2020, il Condominio, per conto dei proprietari dei singoli immobili, per il tramite di un tecnico incaricato ha presentato richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 e 181 del decreto legislativo n. 42/2004 e di regolarizzazione dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cefalù in assenza di parere paesaggistico, ai sensi della sopravvenuta disciplina di cui all’art. 25, comma 3 della legge reg. n. 16/2016;
- sono stati allegati alla richiesta la relazione tecnica, gli elaborati grafici con annessa documentazione fotografica comprovante lo stato attuale del fabbricato oggetto del presente giudizio e la prova di avvenuto versamento dei diritti;
- con nota prot. n. 19979 del 23.12.2020, la Soprintendenza, dando atto di aver verificato la documentazione allegata all’istanza ex art. 25, comma 3, legge reg. n. 16/2016, ha trasmesso la perizia di stima della sanzione paesaggistica e invitato i proprietari a provvedere al pagamento della stessa ai fini del completamento dell’istruttoria e dell’adozione del provvedimento di compatibilità paesaggistica degli interventi edilizi di che trattasi;
- l’odierna ricorrente ha provveduto, in riscontro a detta richiesta, al pagamento della sanzione paesaggistica ai fini della prosecuzione dell’iter procedimentale in discorso;
- terminata la propria attività istruttoria, la Soprintendenza, con nota prot. n. 5418 del 23.03.2021, ha rilasciato il parere attestante la compatibilità paesaggistica degli

immobili, regolarizzando le varianti rilasciate dal Comune senza previa acquisizione del parere paesaggistico; varianti con cui, fra l'altro, è stato autorizzato l'innalzamento della linea di gronda dai mt. 3,00 prescritti dalla Soprintendenza, a mt. 4,00;

- sul presupposto che in tal modo fossero stati regolarizzati tutti gli abusi commessi dalla società costruttrice, con istanza trasmessa in data 31.05.2023, assunta al prot. n. 34224, l'odierna ricorrente ha presentato alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo una specifica richiesta di rilascio di parere di compatibilità paesaggistica e di condono edilizio ai sensi della legge n. 724/1994, dal momento che, con precipuo riferimento all'immobile di sua proprietà, erano rimaste da sanare alcune ulteriori marginali difformità alle stesse varianti;

- tuttavia l'Amministrazione, con la nota prot. 10644 del 14.06.2023, ha annullato in autotutela sia la perizia di stima n. 19979/2020 sia il parere favorevole prot. n. 5418/2021 in precedenza rilasciati, essendo emersa da *“un riesame di tutta la documentazione agli atti (...) una attività istruttoria deficitaria i cui esiti provvedimenti (...) impongono di procedere a una rettifica dell'operato di questa Soprintendenza”*;

- a causa dell'annullamento di tali atti, con nota prot. A/PAESAGGISTICA/20230173119/N.060.100 adottata il successivo 22 agosto 2023, la Soprintendenza ha rigettato anche l'istanza presentata dalla Signora-OMISSIS- in virtù dell'intervenuta regolarizzazione *ex art. 25*, comma 3, legge reg. n. 16/2016, con specifico riferimento alla compatibilità paesaggistica ed alla sanatoria delle ulteriori “lievi” difformità alle varianti alle CC.EE. realizzate presso il proprio fabbricato.

Con ricorso, ritualmente notificato e depositato, l'interessata ha quindi impugnato, al fine dell'annullamento, la menzionata determina prot. 10644 del 14.06.2023, mercé la quale sono stati annullamenti in autotutela sia la perizia di stima n.

19979/2020, sia il parere favorevole prot. n. 5418/2021 in precedenza rilasciati sull'istanza di "accertamento della compatibilità paesaggistica, ai sensi degli artt. 167 e 181 del d.lgs. n. 42/2004, per opere eseguite in assenza di atti autorizzativi" e relativi a unità immobiliari realizzate nel Comune di Cefalù, contrada Mazzaferno-Settefrati, all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Baia dei Sette Emiri", nonché la nota prot. A/PAESAGGISTICA/20230173119/N.060.100 adottata il 22 agosto 2023.

A sostegno della spiegata impugnativa la parte ricorrente ha posto dei motivi di censura sintetizzabili nei termini che seguono:

- 1) violazione dell'art. 21 *novies*, legge n. 241/1990, attesa la violazione del termine di dodici mesi previsto dalla normativa per l'annullamento d'ufficio degli atti della stessa Amministrazione e la mancanza di una falsa rappresentazione della realtà da parte del privato atta a sviare la P.A. nell'adozione del provvedimento da annullare; nonché illegittimità, in via derivata, del diniego del 22 agosto 2023 sull'istanza di condono;
- 2) violazione dell'art. 21 *novies*, legge n. 241/1990, attesa la carenza di motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale all'annullamento dell'atto, quanto mai necessaria nel caso di specie considerato che lo stato dei luoghi risulta ad oggi caratterizzato da una diffusa antropizzazione del territorio; nonché insussistenza di alcuna violazione delle prescrizioni urbanistiche del Comune di Cefalù, in particolare per quanto riguarda l'altezza massima alla gronda, inferiore ai 4 metri (come da perizia di parte allegata);
- 3) violazione dell'art. 7, legge n. 241/90, attesa l'omessa comunicazione dell'avvio del procedimento;
- 4) violazione dei principi del legittimo affidamento e di tutela della proprietà privata di cui agli artt. 41 della Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea e all'art. 1, Protocollo 1 della C.E.D.U.

Costituitesi in giudizio le Amministrazione intimata ad eccezione del Comune di Cefalù, all'udienza pubblica del 03.07.2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

Preliminarmente il Collegio rileva ai sensi dell'art. 74 cod. proc. amm. che questo Tribunale ha già scrutinato, con esito favorevole per la parte ricorrente, una questione identica, decisa nel giudizio numero R.G. 1408/2023, deciso con sentenza del 08.07.2024, n. 2138; precedente le cui considerazioni sono condivise e fatte proprie anche in questa sede. Di conseguenza il gravame della Signora-OMISSIS- è accolto per quanto di ragione.

Invero come già rilevato dal Tribunale in un caso analogo, sempre in relazione ad un'azione di annullamento della determina prot. 10644 del 14.06.2023 (oggetto, come detto, anche dell'odierno ricorso) l'annullamento d'ufficio ai sensi dell'art. 21 *novies* della legge n. 241/1990 di un provvedimento ritenuto illegittimo da parte della stessa Autorità, che lo ha emanato, deve intervenire entro “*un termine ragionevole*”, che non può essere superiore a dodici mesi (fino alla *novella* del 29.07.2021 a diciotto mesi) l'adozione dell'atto da caducare. Nel caso di specie, invece, la determinazione gravata è stata adottata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. ben oltre il termine in discorso, essendo intervenuta a distanza di oltre due anni dai provvedimenti di primo grado rilasciati rispettivamente il 23.12.2020 (perizia di stima prot. n. 19979) ed il 23.03.2021 (parere definitivo prot. n. 5418). Neppure è invocabile la fattispecie derogatoria di cui al comma 2 *bis* dell'art. 21 *novies* cit., ai sensi del quale i provvedimenti amministrativi possono essere annullati eccezionalmente oltre il predetto termine qualora siano stati conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti oppure di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato. Invero secondo un consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa, l'art. 21 *novies*, legge n. 241/1990 deve essere interpretato nel senso che il superamento del rigido termine, entro il

quale il provvedimento amministrativo illegittimo può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, è consentito: a) nel caso in cui la falsa attestazione, inerente i presupposti per il rilascio del provvedimento da annullare, sia il frutto di una condotta di falsificazione penalmente rilevante (indipendentemente dal fatto che siano state all'uopo rese dichiarazioni sostitutive) accertata in modo definitivo in sede di giurisdizione ordinaria; b) oppure quando l'acclarata erroneità dei presupposti non sia comunque imputabile (neanche a titolo di colpa concorrente) all'Amministrazione, piuttosto al dolo (equiparato, di solito, alla colpa grave e corrispondente, nella specie, alla mala fede oggettiva) della parte istante. In tale seconda ipotesi non essendo ragionevole pretendere dall'incolpevole Amministrazione il rispetto di una stringente tempistica nella gestione dell'iniziativa di autotutela, si deve fare riferimento esclusivamente a un parametro di ragionevolezza per apprezzare e gestire la confliggente correlazione tra gli opposti interessi in gioco (cfr. Consiglio Stato, Sez. V, sentenza 27 giugno 2018, n. 3940). Sotto altro profilo è stato pure chiarito che *“il provvedimento di autotutela decisoria deve in motivazione dare compiutamente atto delle false rappresentazioni della realtà che hanno influito in modo determinante sui provvedimenti che ora vengono ritenuti illegittimi fin dall'origine. (...) In proposito, il Collegio richiama la costante giurisprudenza del Consiglio di Stato. Il giudice amministrativo di appello ha infatti ribadito che va precisato che non è sufficiente che l'informazione sia falsa, ma anche che la stessa sia diretta ed in grado di sviare l'Amministrazione nell'adozione dei provvedimenti che ci si appresta ad annullare”* (v. *ex multis* Consiglio Stato, Sez. VI, sentenza 15 marzo 2021 n. 2207, nonché C.G.A.R.S., 3 agosto 2022, n. 911). Sulla base di tale premesse il Tribunale ha scrutinato (nel citato precedente di cui alla sentenza n. 2138/2024) il caso oggetto del decidere, analogo all'odierno ed in cui l'Amministrazione intimata aveva imputato al Condominio “Baia dei Sette Emiri” di avere offerto una falsa rappresentazione dei fatti ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, creando deliberatamente confusione

sulla data di rilascio delle varianti alle CC.EE. n. 19 e 28 del 1989 e fornendo una rappresentazione grafica non veritiera degli interventi da sanare. Più in dettaglio, come riferito nel provvedimento impugnato prot. n. 10644 del 14.06.23, nella dichiarazione contenuta nella Relazione Tecnica allegata all'istanza di parte (pag. 6) è stato esposto che *“La concessione 19/1989 e la variante rilasciata in data 17.05.1989...e la concessione 28/1989 e la variante rilasciata in data 24.06.1989...sono state rilasciate in assenza di Autorizzazione paesaggistica. Pertanto può, ad avviso dello scrivente, essere rilasciata Compatibilità paesaggistica...”*. Senonché, sempre secondo il provvedimento soprintendizio, *“non risponde al vero che le varianti da regolarizzare richiamate - per altro 2 invece che 4 - siano state approvate nelle date menzionate, che, viceversa, si riferiscono all'approvazione delle CC.EE. nn. 19 e 28...”*; circostanza sul cui presupposto la Soprintendenza ha concluso che non sussistevano le condizioni per il rilascio della regolarizzazione paesaggistica, posto che se anche il luogo fosse stato vincolato paesaggisticamente solo con la dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al D.A n. 2272 (detto vincolo “Madonie”), la “finestra” cui fare riferimento per l'applicazione dell'art. 25, comma 3 della legge reg. n. 16/2016, avrebbe riguardato il periodo tra il 17.05.1989 ed il 02.09.1989 e, pertanto, nessuna delle varianti alle CC.EE. n. 19 del 17.05.1989 e n. 28 del 24.06.1989, poteva rientrarvi, essendo state le stesse approvate, rispettivamente, il 15.12.1989 ed il 07.04.1992 (dunque in epoca successiva alla pubblicazione in G.U.R.S. del D.A. n. 2272 impositivo del vincolo, avvenuta in data 02.09.1989). Tale prima considerazione è stata accompagnata da un'ulteriore ragione di annullamento, avendo la Soprintendenza BB.CC.AA. rilevato che la rappresentazione grafica della variante presentata dal tecnico del Condominio ai fini della regolarizzazione ex art. 25, comma 3, legge reg. n. 16/2016 non corrispondeva a nessuna delle varianti approvate dal Comune, ma prive del nulla osta paesaggistico. Per usare le parole della medesima Soprintendenza *“La stessa infatti appare, più che altro, una ‘fotografia’ dello stato attuale dei luoghi finalizzata a trarre in*

errore e cancellare, con un colpo di spugna, tutti gli abusi perpetrati in una storia più che trentennale, neppure corrispondenti alle varianti approvate esclusivamente dal Comune?". Senonché su tutti i profili in discorso questa Sezione ha osservato che, nel gravato provvedimento di annullamento in autotutela, non è stato contestato però all'istante la produzione di false attestazioni finalizzate al conseguimento del provvedimento favorevole. Neppure è emersa dalla documentazione grafica versata a corredo della domanda di accertamento della conformità paesaggistica delle opere una falsa rappresentazione dei luoghi tale da indurre, di per sé sola, in errore l'Autorità amministrativa procedente. Piuttosto, l'Amministrazione ha rilevato una semplice imperfezione della documentazione grafica, ritenuta inidonea a rappresentare lo stato "autorizzato" dell'immobile ed a identificare gli abusi da regolarizzare, alla quale si sarebbe potuto tuttavia ovviare agevolmente mediante la richiesta agli interessati di integrazioni e di chiarimenti, nell'esercizio diligente dei poteri istruttori da parte del responsabile del procedimento. Inoltre l'ambigua indicazione della data di rilascio delle varianti non era in grado d'indurre in errore i funzionari della Soprintendenza, che avrebbero potuto agevolmente avvedersi, in base alle informazioni ed ai documenti già in loro possesso (ovvero chiedendo se del caso dei chiarimenti al privato) che le date indicate nella relazione tecnica afferivano alle CC.EE. e non alle relative varianti ai titoli edilizi. Infatti la vicenda relativa al complesso residenziale "Baia dei Sette Emiri" era ben nota all'Amministrazione da diversi anni, anche a causa dei numerosi contenziosi, alcuni dei quali anche risalenti nel tempo. La Soprintendenza possedeva quindi tutte le informazioni relative all'iter autorizzativo del complesso residenziale in questione, tanto da essere riuscita a ricostruire puntualmente i fatti occorsi dopo aver esaminato gli atti presenti nel suo archivio. Per le suddette ragioni questa Sezione ha ritenuto mancante la prova (incombente sull'Autorità amministrativa) che le inesattezze della domanda e le lacune dell'apparato grafico a corredo della stessa (quantunque realizzate in violazione ai

doveri di buona fede e correttezza dei privati nei rapporti con la P.A.), fossero di per sé idonee a trarre in errore l'Amministrazione; aggiungendo che tali mancanze non escludevano affatto la concorrente colpa della Soprintendenza nello svolgimento dell'attività istruttoria di sua competenza. Conseguentemente non essendo possibile ravvisare nella fattispecie i presupposti in presenza dei quali il comma 2 *bis* dell'art. 21 *novies* cit. consente di derogare al termine di dodici mesi previsto per l'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio, il provvedimento soprintendizio, adottato oltre tale *limine*, è stato ritenuto illegittimo e pertanto annullato. In tale sede è stato chiarito inoltre che mercé l'annullamento della determina prot. n. 10644 del 14 giugno 2023 ha avuto luogo la reviviscenza della perizia di stima n. 19979/2020 e del parere favorevole prot. n. 5418/2021. Il Tribunale ha avuto cura di precisare inoltre che ciò non equivaleva a ritenere rilasciato anche un accertamento, neppure implicito, di compatibilità paesaggistica dell'intero progetto edilizio già realizzato, dal momento che sia la perizia di stima del 23 dicembre 2020 sia il parere di compatibilità paesaggistica n. 5418 del 23 marzo 2021, hanno circoscritto chiaramente il perimetro dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ivi condotto, alla rimodulazione degli infissi esterni, del terrazzino a tasca, alla sistemazione esterna, al rivestimento delle pareti esterne in conci di tufo e non alle palazzine già realizzate, ragion per cui il progetto allegato dall'istante era (ed è) da considerare approvato soltanto per ciò che attiene alle predette opere di completamento. Non vi era allora (così come non vi è oggi) nulla che facesse pensare che con gli atti in questione, e specialmente con il parere prot. n. 5418 del 23 marzo 2021, la Soprintendenza avesse mutato orientamento rispetto al parere negativo reso nel 1995, intendendo non più lesivo dell'interesse paesaggistico tutelato il complesso residenziale così come a suo tempo realizzato dall'impresa costruttrice, ormai fallita, in difformità alle CC.EE. nn. 19 e 28 del 1989. In realtà, non c'è mai stato da parte dell'Amministrazione uno specifico approfondimento istruttorio sullo stato

“giustificato” dell’intero fabbricato, nemmeno una valutazione di compatibilità paesaggistica del complesso delle opere precedentemente realizzate, essendosi la Soprintendenza concentrata, con gli atti annullati in autotutela, sulle sole opere di manutenzione e di completamento dichiarate dalle parti istanti, supponendo (ma concretamente non verificando) che quanto già costruito fosse in regola con le autorizzazioni paesaggistiche. Al di là delle opere di completamento espressamente indicate, è rimasto perciò salvo l’accertamento della mancanza di conformità paesaggistica degli abusi principali di cui al provvedimento prot. n. 18821 del 23.12.1995. Ciò ha implicato nel pregresso giudizio (così come implica nell’odierno) l’impossibilità di condonare gli ulteriori “lievi” abusi oggetto dell’istanza presentata dalla parte ricorrente ai sensi della legge n. 724/1994. Invero i suddetti “lievi” abusi da scrutinare dal punto di vista paesaggistico ai fini del condono edilizio non sono suscettibili di autorizzazione perché a loro volta insistenti su abusi sostanziali di più ampia portata (accertati dalla Soprintendenza con prot. n. 18821/1995) i quali avrebbero dovuto essere da tempo demoliti. Concludendo sul punto il Collegio ritiene che l’annullamento del provvedimento prot. n. 10644 del 14 giugno 2023 e la conseguente reviviscenza della Perizia di stima Prot. n. 19979 del 23 dicembre 2020 e del Parere definitivo Prot. n. 5418 del 23.03.2021 non danno luogo (come prospettato in gravame) all’invalidità derivata del provvedimento di diniego adottato il 22 agosto 2023 sull’istanza di condono per gli ulteriori “lievi” abusi esulanti dalle varianti alle concessioni edilizie del 1989, dal momento che tale provvedimento non si fonda semplicemente sull’annullamento in autotutela della perizia di stima e del parere favorevole del 2021, bensì più radicalmente sull’attentato ai valori paesaggistici del compendio principale già dichiarato con parere negativo n. 18821 del 1995, le cui valutazioni non risultano superate all’esito delle vicende procedurali più sopra richiamate. Non a caso nel gravato provvedimento diniego si afferma che *“anche laddove il ricorso all’art. 25, co. 3, della L.R. 16/16 fosse stato legittimo,*

si ritiene di non doversi oggi discostare dalla valutazione di grave danno espressa nel 1995". Tanto basta a impedire la sanatoria degli ulteriori abusi oggetto dell'istanza di condono.

Per quanto riguarda le ulteriori censure mosse rispetto ai provvedimenti gravati, le stesse devono essere rigettate. In primo luogo appare infondata la censura (di cui al terzo motivo) di omessa comunicazione di avvio del procedimento, essendo noto che in materia di condono edilizio il provvedimento di diniego costituisce un provvedimento vincolato, sicché la violazione del contraddittorio procedimentale non esplica, in base al principio di cui all'art. 21 *octies*, legge n. 241/1990, effetti viziati, ove il Comune non avrebbe potuto emanare provvedimenti aventi un contenuto diverso, come nel caso di specie, venendo in rilievo abusi commessi su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico (tra tante, T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, sentenza 05.01.2024, n. 124). Parimenti infondato è il quarto motivo, con cui è stata dedotta la violazione del diritto di proprietà (art. 1, Protocollo 1 della C.E.D.U.) e del principio di tutela dell'affidamento (art. 41 Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea), poiché all'epoca in cui la società costruttrice terminava i lavori e procedeva con la vendita degli immobili, gli acquirenti (tra cui l'odierna ricorrente), erano totalmente ed incolpevolmente ignari del fatto che le modifiche progettuali concernenti le varianti alle CC.EE. nn. 19 e 28 erano state realizzate dalla ditta (ed approvate dal Comune di Cefalù) senza la previa acquisizione del parere della Soprintendenza. Non è possibile infatti configurare un'aspettativa o un affidamento, che possa dirsi legittimo, al mantenimento di un'utilità giuridica conseguita all'esito di un procedimento inammissibilmente avviato e con riferimento, peraltro, ad opere realizzate in contrasto con specifiche prescrizioni, in assenza delle necessarie autorizzazioni e mantenute altresì in violazione di un ordine di rimessione in pristino dei luoghi risalente al 1995, di cui la parte ricorrente, per sua stessa ammissione, era a conoscenza. In ogni caso, non è stata la Soprintendenza ad avere creato nella parte ricorrente, con il suo

comportamento, la convinzione (più o meno ragionevole) che gli immobili acquistati fossero in regola dal punto di vista urbanistico e paesaggistico. In altre parole, non si ravvisano profili di apparenza del diritto generati dalla Soprintendenza e a questa conseguentemente opponibili né la tutela del diritto di proprietà potrebbe dal suo canto consentire l'edificazione in contrasto con la normativa vincolistica posta a salvaguardia dei valori paesaggistici dell'area di pertinenza.

Il ricorso, in conclusione, è da accogliere nella sola parte in cui si chiede l'annullamento della determina prot. n. 10644 del 14 giugno 2023, seppur con le precisazioni di cui sopra quanto agli effetti ripristinatori e alla portata contenutistica degli atti oggetto di illegittimo (in quanto tardivo) annullamento d'ufficio, mentre è da respingere con riferimento alla domanda di annullamento del provvedimento adottato il 22 agosto 2023 con cui la Soprintendenza ha rigettato l'istanza che era stata presentata dalla parte ricorrente in virtù dell'intervenuta regolarizzazione *ex art.* 25, comma 3, legge reg. n. 16/2016, con specifico riferimento alla compatibilità paesaggistica ed alla sanatoria delle ulteriori "lievi" difformità alle varianti alle CC.EE. realizzate presso il proprio fabbricato.

Le spese del giudizio possono essere compensate, avuto riguardo alla peculiarità della fattispecie e al parziale accoglimento del ricorso.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei limiti di cui alla motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 3 luglio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Guglielmo Passarelli Di Napoli, Presidente

Bartolo Salone, Primo Referendario

Mario Bonfiglio, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Mario Bonfiglio

IL PRESIDENTE

Guglielmo Passarelli Di Napoli

IL SEGRETARIO

WWW.LAVORIPUBBLICI.IT