



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 Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5157 del 2021, proposto da Renato Centomo, rappresentato e difeso dall'avvocato Luigi Biondaro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Soave (VR), non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Veneto (Sezione seconda) n. 1043 del 9 novembre 2020

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-*bis*, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza pubblica straordinaria del giorno 4 dicembre 2024 il consigliere Ofelia Fratamico;

Viste le conclusioni di parte appellante come in atti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. L'oggetto del presente giudizio è costituito dal *“provvedimento del Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Soave del 4.07.2006, prot. n. 11346...(di) rigetto del rilascio del condono edilizio per il mutamento di destinazione d'uso, da magazzino a residenza, di un fabbricato”* e dagli atti antecedenti, conseguenti o comunque connessi del procedimento *“compreso il parere della Commissione edilizia comunale integrata del 28.06.06.”*.

2. Avverso tali atti il sig. Renato Centomo, proprietario dell'immobile in questione, ha proposto ricorso innanzi al T.a.r. per il Veneto sulla base dei seguenti motivi:

a) violazione di legge – eccesso di potere – motivazione incongrua ed erronea – difetto di istruttoria;

b) violazione di legge art. 10bis l.n. 241/90 e ss.mm. e ii.

3. Con la sentenza n. 1043 del 9 novembre 2020 il T.a.r. per il Veneto ha rigettato il ricorso, compensando tra le parti le spese di lite.

4. L'originario ricorrente ha, quindi, chiesto al Consiglio di Stato di riformare la suddetta pronuncia, affidando il proprio appello a due motivi così rubricati:

I - Sul primo motivo di ricorso: *“violazione di legge – eccesso di potere – motivazione incongrua ed erronea – difetto di istruttoria”*, erroneità della sentenza e genericità della motivazione – sussistenza della conformità urbanistica, inesistenza di incremento volumetrico ed irrilevanza del consenso del confinante – erronea applicazione art. 32,

comma 27, d.l. 269/2003 convertito in legge n. 326/03;

II - Sul secondo motivo di ricorso: *“violazione di legge – art. 10 bis L. 241/90 e ss.mm. e ii.”*, omessa pronuncia – riproposizione del motivo *ex art. 101, II comma, c.p.a.*

5. Il Comune di Soave non si è costituito in giudizio, nonostante la rituale notifica dell'appello.
6. Con note del 3 dicembre 2024, l'appellante ha chiesto che la causa fosse decisa sulla base degli atti depositati, senza previa discussione.
7. All'udienza pubblica straordinaria del 4 dicembre 2024 la causa è stata, infine, trattenuta in decisione.
8. Con il primo motivo l'odierno appellante ha lamentato che il T.a.r., facendo solo un generico riferimento nella sua pronuncia alla carenza delle "condizioni" ritenute indispensabili dalla giurisprudenza per l'accoglimento dell'istanza di condono, non avesse, in realtà, in alcun modo precisato quali "condizioni" fossero mancanti nel caso di specie (ad eccezione dell'indicazione di un "volume aggiunto" nell'"originario portico", non meglio specificato). Lamentando, perciò, il difetto di istruttoria e di motivazione della decisione giudiziale, come del provvedimento impugnato in primo grado, il sig. Centomo ha, in particolare, escluso la sussistenza di qualsiasi modifica volumetrica in relazione allo stato originario del suo fabbricato, evidenziando l'irrilevanza in sede di sanatoria del consenso dei terzi e l'assoggettamento dell'area in esame a un vincolo di inedificabilità non assoluta, ma solo relativa, che non sarebbe stato, dunque, neppure esso di ostacolo al condono.
9. A ciò avrebbe dovuto aggiungersi, secondo l'originario ricorrente, anche il fatto che il mutamento d'uso sarebbe avvenuto antecedentemente all'imposizione del vincolo, ricollegabile al d.lgs. n. 490/1999, e sarebbe stato comunque consentito ai sensi delle NTA del PRG che, al punto 7.1.21 ammettevano sempre il cambio d'uso in favore della residenza nel centro storico di Soave, nonché ai sensi della legge regionale n. 21/2004.
10. Con il secondo motivo l'originario ricorrente ha, inoltre, dedotto l'omessa pronuncia del T.a.r. sulla sua doglianza di violazione da parte dell'Amministrazione comunale dell'art. 10 *bis* della legge n. 241/1990, non avendo il Comune mostrato

nel provvedimento finale di aver preso in considerazione le osservazioni da lui formulate nel corso del procedimento rispetto agli elementi prospettatigli come ostativi alla sanatoria.

11. Tali censure non sono fondate e devono essere rigettate.

12. Dalla documentazione depositata in atti dal Comune nel corso del giudizio di primo grado emerge, in verità, l'avvenuta realizzazione, da parte del precedente proprietario dell'immobile, di opere mai autorizzate (non esistenti neppure nello stato di fatto antecedente ai titoli rilasciati), corrispondenti ad una scala di collegamento fra i due piani del fabbricato (inizialmente un antico fienile con stalla sottostante), alla demolizione delle murature al piano terra e, soprattutto, ad un tamponamento parziale del magazzino al piano primo.

13. Nei suddetti atti si può, dunque, riscontrare la prova dell'“ampliamento volumetrico” del primo piano posto dall'Amministrazione alla base del diniego di condono, precluso dalle norme del PRG nel centro storico di Soave, in un'area soggetta a vincolo paesaggistico, dove è possibile solo la demolizione senza ricostruzione, salvo ipotesi particolari la cui ricorrenza l'appellante non ha in alcun modo dimostrato, venendo meno ad un suo preciso onere.

14. A prescindere dalla questione relativa alla necessità del consenso dei terzi per il rilascio della sanatoria - rispetto alla quale può comunque osservarsi che, se è vero che la sanatoria edilizia regola i rapporti tra privato ed ente pubblico senza incidere sui diritti dei terzi pregiudicati dall'opera abusiva (i quali potranno comunque chiedere all'autorità giudiziaria la demolizione o il risarcimento del danno), è altrettanto vero che rilasciare il titolo edilizio per opere costituenti violazione certa di norme sulle distanze o sul diritto di veduta, e quindi ingiustamente lesive, significherebbe esperire un'azione amministrativa contrastante con i principi di correttezza e buona amministrazione ex art. 97 della Costituzione, nonché col principio di economia dei mezzi giuridici in quanto il terzo leso sarebbe legittimato

ad opporsi all'opera assentita chiedendo al giudice ordinario la demolizione (Cass., II, 4.8.1988, n. 4844; Tribunale di Bari, I, 1.12.2009) e rendendo così sostanzialmente inutile il titolo edilizio abilitante – correttamente, perciò, nel caso in questione, il T.a.r. ha reputato legittimo il diniego di condono per mancanza dei requisiti indispensabili richiesti dalla legge per la sua integrazione, desumibile univocamente dal provvedimento impugnato in primo grado e dal parere della Commissione.

15. Al riguardo la consolidata giurisprudenza di questo Consiglio di Stato osserva che il combinato disposto dell'art. 32 l. 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 32, comma 27, lett. d), d.-l. n. 269/2003, convertito con modificazioni dalla l. 24 novembre 2003 n. 326, comporta che un abuso commesso su un bene sottoposto a vincolo di inedificabilità, sia esso di natura relativa o assoluta, non può essere condonato quando ricorrono le seguenti condizioni: a) l'imposizione del vincolo di inedificabilità prima della esecuzione delle opere; b) la realizzazione delle stesse in assenza o difformità dal titolo edilizio; c) la non conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (cosicché nelle zone sottoposte a vincolo paesistico, sia esso assoluto o relativo, è consentita la sanatoria dei soli “abusi formali”) (Consiglio di Stato sez. VI, 07/08/2023, n.7590)

16. Nell'ipotesi *de qua* tutte tre le suddette condizioni appaiono, in verità, mancanti o quantomeno dubbie, risultando dall'istanza di condono le opere ultimate solo alla data del 1° dicembre 2001, realizzate senza alcun titolo e non conformi alle NTA del PRG per l'aumento volumetrico.

17. Alla luce di tali elementi, assolutamente ostativi alla sanatoria e, come detto, univocamente desumibili dagli atti, anche la seconda delle doglianze svolte dall'odierno appellante deve essere respinta, avendo l'Amministrazione nel suo provvedimento illustrato sia pure in modo sintetico le ragioni alla base della sua determinazione e non avendo l'originario ricorrente esposto fatti tali da incidere su di essa in senso favorevole all'accoglimento della sua richiesta.

18. Come del resto più volte affermato dalla prevalente giurisprudenza amministrativa *“La violazione dell'art. 10-bis l. n. 241/90 è idonea a determinare l'annullamento del diniego di sanatoria ex art. 36 d.P.R. n. 380/2001 (soltanto) qualora, alla stregua degli elementi deduttivi e istruttori forniti dalla parte privata, sia dubbio che, in caso di osservanza delle disposizioni procedurali in concreto violate, il contenuto dispositivo dell'atto sarebbe stato identico a quello in concreto assunto”* (cfr *ex multis*, Cons. Stato sez. VI, 12 aprile 2023, n.3672) e *“Nell'ambito di un procedimento amministrativo, la presentazione di memorie ai sensi dell'art. 10-bis l. n. 241/1990 non impone la puntuale e analitica confutazione delle osservazioni presentate dalla parte privata, essendo sufficiente la motivazione complessivamente resa a sostegno dell'atto stesso”* (Cons. Stato, Sez. VII, 29 marzo 2023, n.3283)
19. In conclusione, l'appello deve essere, quindi, integralmente rigettato.
20. Nulla deve essere, infine, disposto sulle spese dell'appello, vista la mancata costituzione del Comune di Soave nel presente grado.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione settima), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Nulla sulle spese del grado di appello.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 4 dicembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Marco Lipari, Presidente

Carmelina Adesso, Consigliere

Giovanni Tulumello, Consigliere

Alessandro Enrico Basilico, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

Ofelia Fratamico

Marco Lipari

IL SEGRETARIO

WWW.LAVORIPUBBLICI.IT