



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 Sesta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 7227 del 2020, proposto da Carminati S.a.s. di Zerbini Loretta & C., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Francesco Fugazzola e Alessio Petretti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Alessio Petretti in Roma, via degli Scipioni 268 A;

***contro***

Comune di Trescore Balneario, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Paolo Bonomi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Bergamo, via Antonio Ghislanzoni n. 41;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sezione staccata di Brescia (Sezione I), n. 1048/2019, resa tra le parti, per l'annullamento:

- del provvedimento 1 febbraio 2012 prot. N. 1451 con il quale il funzionario responsabile del settore tecnico del Comune di Trescore Balneario ha disposto il rigetto delle domande di condono edilizio presentate in data 10 dicembre 2004, pratiche edilizie n. 45/2004, 46/2004, 47/2004, 48/2004, 49/2004, 50/2004, 51/2004, 52/2004, 53/2004, 54/2004, prot. dal n. 16551 al n. 16560;
- del provvedimento prot. n. 8371 del 6 giugno 2011 recante preavviso di diniego nonché di tutti gli altri provvedimenti antecedenti, presupposti e conseguenti e comunque connessi con i provvedimenti impugnati, ivi comprese le comunicazioni 11 maggio 2005 prot. 6604 e 8 aprile 2011 prot. 5341;
- nonché per ottenere la condanna del Comune di Trescore Balneario al risarcimento di tutti i danni.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Trescore Balneario;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 6 marzo 2025 il Cons. Thomas Mathà e udito per la parte appellante l'avvocato Salvatore Mileto per delega dell'avvocato Alessio Petretti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso n.r.g. 461/2012, la società Carminati sas di Zerbini Loretta e C. aveva chiesto al Tar per la Lombardia l'annullamento:

- del provvedimento del Dirigente del Comune di Trescore Balneario del 1.2.2012, con il quale sono state rigettate dieci istanze di condono edilizio, presentate dalla società ricorrente sull'immobile di sua proprietà sito nel medesimo Comune il 10.12.2003;

- di ogni altro atto ad esso presupposto, connesso e conseguente, ed in particolare il preavviso di diniego del 6.11.2011, oltre ai provvedimenti antecedenti, presupposti, conseguenti e connessi, compresa la nota dell'8.4.2011.

2. Le premesse in fatto possono essere così sintetizzate:

- l'impresa oggi appellante è proprietaria di un compendio immobiliare nel territorio del Comune di Trescore Balneario, via Colle Niardo - Via Addolorata (identificato catastalmente al foglio 13, mappale 6138, sub 701), costituito da fabbricato e terreno circostante, edificato in forza di due concessioni edilizie del 1995 (n. 349 e 350), e dove nel corso del tempo sono state realizzate varianti non autorizzate, per le quali aveva presentato nel 2004 dieci istanze di condono così descritte:

1) pratica n. 45/2004: formazione opere esterne di pertinenza del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t.; (opere di sistemazione esterna come piccoli muretti di contenimento, pavimentazioni, scala esterna di collegamento tra i vialetti);

2) pratica n. 46/2004: formazione di opere su proprietà comunale in via Colle Niardo e via dell'Addolorata (formazione di percorso viario per l'accesso all'immobile, in difformità dalla concessione);

3) pratica n. 47/2004: ampliamento a piano sottotetto del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t. (nuova superficie accessoria al piano sottotetto con eliminazione di muricci e tavelloni a suo tempo autorizzati);

4) pratica n. 48/2004: ampliamento unità immobiliare al piano terra e piano primo lato sud del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t. (ampliamento immobile al piano terra e primo nel lato sud, con chiusura del portico e aumento di superficie);

5) pratica n. 49/2004: ampliamento unità immobiliare al piano terra e piano primo lato nord del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a

mappale 237 del n.c.t. (ampliamento della superficie rilevante per modifica di destinazione d'uso di un locale e modifiche dello spessore delle murature);

6) pratica n. 50/2004: modifiche all'autorimessa di pertinenza del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t. (modifiche alle aperture esterne e formazione di intercapedine in luogo delle bocche di lupo autorizzate);

7) pratica n. 51/2004: formazione di autorimessa di pertinenza del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t. (trasformazione di superfici accessorie in autorimessa pertinenziale);

8) pratica n. 52/2004: formazione unità immobiliare a piano terra lato sud del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t. (modifica di destinazione d'uso di un locale);

9) pratica n. 53/2004: differente sagoma tetto e facciate del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t. (spostamento di 60 cm della quota di imposta del tetto);

10) pratica n. 54/2004: formazione muro di sostegno, recinzione ed accesso carrabile di pertinenza del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t. (opere di sistemazione interna, profilo e altezze di alcune recinzioni sul muro di sostegno del terrapieno);

- l'Amministrazione, con nota dell'11.5.2005, prot. 6604, chiedeva documentazione integrativa per nove pratiche (esclusa la pratica n. 53/2004), che la società riscontrava con due invii (protocollati dal Comune il 16.7.2005 e il 24.9.2005);

- seguiva un'ulteriore richiesta di integrazione da parte del Comune di Trescore Balneario l'8.4.2011. La società, con lettera del 18.5.2011, replicava che le pratiche risultavano a suo avviso già completate con l'integrazione del 2005;

- l'Amministrazione inviava il 6.6.2011 il preavviso di diniego, evidenziando la persistente incompletezza della documentazione (in particolare di: denunce all'UTE

di Bergamo di nuova costruzione o variazione e relative schede catastali a dimostrazione; denuncia ai fini dell'ICI; idonea documentazione fotografica esaustiva dei luoghi e delle opere; conguagli versamento oblazioni e oneri e dettagli analitici dei calcoli delle oblazioni). Inoltre, il Comune riteneva che le pratiche n. 46 e 54 erano improcedibili trattandosi di opere eseguite su aree di proprietà comunali senza assenso. L'ente locale concludeva per la sussistenza *“delle motivazioni previste dall'art. 40 comma 1 della legge 47/85 per la rilevanza della inadempienza riscontrata per l'incompletezza documentale accertata e per le inesattezze riscontrate nelle istanze in oggetto tali da dover ritenere le domande dolosamente infedel?”*;

- la società inviava le sue controdeduzioni con nota del 17.6.2011;
- con il provvedimento del 1.2.2012, prot. 1459, il Comune ribadiva le motivazioni contenute nel preavviso e respingeva definitivamente le istanze di condono;
- l'odierna appellante ha impugnato il diniego di condono dinanzi al T.A.R. per la Lombardia – sede di Brescia, che con la sentenza n. 1048 del 2019 ha accolto in parte il ricorso, annullando il provvedimento limitatamente alle pratiche n. 46 e 53 del 2004, ed osservando, quanto alle altre otto, che:
  - i)* non poteva ritenersi formato il silenzio-assenso in quanto l'incompletezza delle domande di condono comportava il difetto di uno dei presupposti per la formazione del titolo;
  - ii)* l'incompletezza nelle pratiche 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 10 era dimostrata e la documentazione in possesso dell'amministrazione non chiariva i dubbi sullo stato effettivo dei luoghi;
  - iii)* il computo del volume era errato e nulla aveva obiettato il ricorrente;
  - iv)* mancava la descrizione del metodo seguito e dei calcoli effettuati (anche con la breve relazione di un professionista abilitato);
  - v)* era provato che una porzione del muro ricadeva su area comunale e che l'amministrazione non aveva mai prestato l'assenso, inoltre – per quanto riguarda

l'ordinanza di demolizione del 22.10.2002 – il ricorso dinanzi al TAR era stato dichiarato perento con il decreto presidenziale del 19.8.2010, n. 2976;

vi) mancavano chiarimenti sulle incongruenze grafiche tra planimetria catastale e planimetria allegata all'istanza di condono, e pertanto una parte delle recinzioni ricadrebbe su mappali di proprietà di terzi.

3. La Carminati Sas di Zerbini Loretta e C. ha proposto appello contro la sentenza del TAR Lombardia, sezione staccata di Brescia, n. 1048/2019, nella parte in cui lo vede soccombente, articolando due motivi di censura:

a) nella prima censura si deduce l'erroneità della statuizione del Tar sulla accertata legittimità di chiedere più volte integrazioni delle pratiche. Secondo la società, l'art. 35 della legge n. 47/1985 stabilirebbe la perentorietà del termine assegnato al privato dall'Amministrazione Pubblica per effettuare l'integrazione della pratica, e specularmente non consentirebbe alla stessa di richiedere l'integrazione *“per tappe successive”*. La legge n. 241/1990 (artt. 2 e 6) prevedrebbe che il procedimento amministrativo possa essere interrotto una sola volta per richiedere al privato eventuali integrazioni documentali;

b) a prosieguo, l'appellante contesta il rigetto delle censure riguardanti le singole pratiche (45, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 54), insistendo invece sulla fondatezza delle rispettive doglianze di primo grado (sostanzialmente assume e ribadisce la completezza della rispettiva documentazione e la correttezza dei calcoli).

4. Si è costituito in giudizio il Comune di Trescore Balneario per resistere all'appello.

5. Con ordinanza n. 3215/2024, il Collegio ha ritenuto che *“il punctum pruriens della presente vicenda contenziosa è costituito dalla completezza o meno dell'ampia documentazione a corredo di otto domande di condono (pratiche nn. 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 54 del 2004), e l'esatto calcolo dell'oblazione (è controverso il computo della volumetria ed il metodo applicato); è necessario sgombrare il campo da dubbi tecnici circa tali due punti centrali, atteso che l'eventuale fondatezza dell'assunto principale fatto proprio dalla parte appellante renderebbe superflua ogni*

*altra indagine sulla legittimità degli ulteriori elementi che sorreggono giuridicamente il provvedimento comunale impugnato*". Pertanto, la Sezione ha ritenuto indispensabile un approfondimento istruttorio tecnico, attraverso una verifica, affinché si arrivi a definire:

1) la completezza o meno delle pratiche nn. 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 54 del 2004 ai fini dell'esame dei condoni da parte del Comune;

2) la correttezza o meno dei calcoli ai fini dell'oblazione;

3) se vi sia o meno, in tutto o in parte, coincidenza tra le opere oggetto delle pratiche di condono e l'ordine di demolizione emesso nel 2010 e di cui il Comune assume l'inottemperanza, ricavando da essa anche l'ecceppata improcedibilità dell'appello.

6. La verifica è stata affidata al Direttore Generale Territorio e Sistemi Verdi della Regione Lombardia, con facoltà di delega ad un funzionario competente nello specifico settore dell'edilizia e dell'urbanistica.

7. Il verificatore incaricato, Arch. Mario Covelli, nominato all'uopo dal Direttore della Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi il 15.4.2024, ha depositato la relazione il 26.9.2024.

8. L'appellante ha depositato nel PAT in data 22.1.2025 11 ulteriori documenti sopravvenuti del giudizio e in tesi "*rilevanti ai fini della decisione*". Infine, ha depositato il 3.2.2025 una memoria ex art. 73 c.p.a. insistendo sulle sue domande proposte nell'atto di appello. A quest'ultima memoria ha replicato la difesa dell'amministrazione comunale il 4.2.2025, rilevando che tale documentazione prodotta sarebbe tardiva ed inconferente in quanto relativa a fatti successivi a quelli per cui è causa.

9. All'udienza del 6 marzo 2025 l'appello è stato trattenuto per la decisione.

10. Assumono rilievo determinante, in termini di infondatezza dei motivi di appello (che per la loro stretta connessione si possono esaminare congiuntamente), le risultanze della verifica in ordine ai punti centrali delle deduzioni, dimostrando

la legittimità del diniego dei condoni. Ciò esime il Collegio anche dal disattendere, per ragioni di economia processuale, l'eccezione di improcedibilità dell'appello per sopravvenuta carenza di interesse spiegata dalla difesa comunale.

11. Preliminarmente va scrutinata la doglianza, con la quale la società appellante ritiene l'illegittimità delle richieste istruttorie operate dal Comune nel corso dei procedimenti di condono.

12. La censura non coglie nel segno. Il procedimento del condono è disciplinato dagli artt. 31 e ss. della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e dall'art. 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni in legge 24 novembre 2003, n. 326, alla luce dei quali una condivisibile giurisprudenza, largamente maggioritaria, afferma che per la formazione tacita del titolo non siano sufficienti l'inutile decorso del termine prefissato per la pronuncia espressa dell'amministrazione e l'adempimento degli oneri documentali ed economici stabiliti dalla legge, ma occorra anche la prova della ricorrenza di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi ai quali è subordinata l'ammissibilità della sanatoria (tra le tante, Cons. Stato, sez. VII, n. 5742 e n. 5606 del 2024, nonché sez. VI, n. 10799 e n. 1824 del 2023). Il meccanismo stesso del silenzio-assenso, quale misura di semplificazione amministrativa, postula una domanda di parte completa e corredata da tutta la documentazione necessaria, senza della quale l'assenso si formerebbe tacitamente su di un oggetto indeterminato o comunque non sufficientemente definito. Il che vale tanto più nell'ambito dei procedimenti di condono dove la giurisprudenza adotta un metro più rigoroso nella valutazione della completezza della documentazione, cui subordinare l'operatività del silenzio-assenso. Pertanto, la richiesta di integrazione da parte del Comune è ragionevole e proporzionata, essendo soprattutto – alla luce delle riscontrate massive carenze documentali – volta a poter valutare la domanda di condono (e non respingerle in quanto inammissibili). Come già chiarito, *“laddove l'esame della pratica*

*necessiti, nel singolo caso, ulteriore documentazione, non può disconoscersi il potere in tal senso dell'amministrazione comunale, e porre nel nulla la sua richiesta di integrazione?* (Cons. Stato, sez. VII, n. 5301/2023). Deve rammentarsi che un consolidato orientamento giurisprudenziale ha affermato che la carenza documentale, nell'ottica della leale, reciproca cooperazione procedimentale di cui alla legge n. 241 del 1990, può dar luogo a una declaratoria di improcedibilità dell'istanza del privato solo laddove la P.A. abbia preliminarmente formulato al soggetto interessato una specifica richiesta di integrazione della documentazione necessaria. Nel caso in esame, è pacifico che vi siano state più richieste di integrazione, ma senza alcun sostanziale cambiamento della situazione documentale.

13. Per quanto riguarda il diniego delle singole pratiche l'esito della verifica può essere così sintetizzato:

a) pratica di condono n. 45/2004 (formazione opere esterne di pertinenza del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t.):

*“- la documentazione allegata alla domanda di condono non può essere considerata completa ai fini dell'esame dei condoni da parte del Comune, in quanto risulta carente la documentazione fotografica e in particolare non sono stati allegati i disegni con le dimensioni dei vani scala che potrebbero essere inseriti nelle superfici accessorie;*

*- non risulta corretto il calcolo ai fini dell'oblazione, in quanto il vano scala interrato realizzato risulta di dimensioni maggiori da quanto autorizzato (Come da controdeduzione del ricorrente del 19 luglio 2024, tale vano potrebbe non costituire SLP in quanto trattasi di vano scale comune a più immobili) e la scala esterna coperta a seguito di verifiche sulla documentazione necessaria potrebbero essere ricomprese nelle superfici accessorie;”*

b) pratica di condono n. 47/2004 (ampliamento a piano sottotetto del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t.):

*“- la documentazione allegata alla domanda di condono non può essere considerata completa ai fini dell'esame dei condoni da parte del Comune, in quanto risulta carente sia di elaborati progettuali che di documentazione fotografica sullo stato di fatto;*

*- non è stato possibile verificare il corretto calcolo ai fini dell'oblazione, in quanto il ricorrente si è opposto all'accesso ai locali, il sopralluogo risultava necessario per misurare e verificare volumi e superfici dell'abuso che determinano la corrispondente oblazione a cui è soggetto l'abuso stesso (l'altezza interna dei locali non è possibile verificarla dall'esterno come asserito dai ricorrenti con osservazioni del 09/09/2024), è necessario una rilevazione puntuale interna degli stessi;”*

c) pratica di condono n. 48/2004 (ampliamento unità immobiliare al piano terra e piano primo lato sud del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t.):

*“- la documentazione allegata alla domanda di condono non può essere considerata completa ai fini dell'esame dei condoni da parte del Comune, in quanto risulta carente sia degli elaborati grafici progettuali che della documentazione fotografica relativa allo stato di fatto;*

*- non risulta corretto il calcolo ai fini dell'oblazione, in quanto al piano terra è stata rilevata in fase di sopralluogo un'altezza superiore a mt. 2.70 nei locali accessori, che comporta una diversa tipologia di oblazione, i locali devono essere realizzati con altezza inferiore a mt. 2.50;*

*- non risulta corretto il calcolo ai fini dell'oblazione, in quanto al piano terra il conteggio del volume da condonare deve essere comprensivo dell'incremento volumetrico dovuto alla maggiore altezza dei locali posti a piano terra, autorizzati con una altezza pari a mt. 2,50 e realizzati con altezza di mt. 2,70, il calcolo dell'oblazione deve essere ricalcolato tenendo conto di tutte le nuove superfici residenziali realizzate in aggiunta a quanto autorizzato;*

*- non è stato possibile verificare corretto il calcolo ai fini dell'oblazione il manufatto al piano primo, in quanto per opposizione dei ricorrenti non è stato possibile accedere e visionare, il sopralluogo risultava necessario per misurare e verificare i volumi e le superfici dell'abuso che determinano la corrispondente oblazione a cui è soggetto l'abuso stesso;”*

d) pratica di condono n. 49/2004 (ampliamento unità immobiliare al piano terra e piano primo lato nord del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t.):

- *“la documentazione allegata alla domanda di condono non può essere considerata completa ai fini dell'esame dei condoni da parte del Comune, in quanto risulta carente sia degli elaborati grafici progettuali che della documentazione fotografica sullo stato di fatto;*

- *non risulta corretto il calcolo ai fini dell'oblazione, in quanto al piano terra è stata rilevata in sopralluogo un'altezza superiore a mt. 2.70 nei locali accessori che comporta una diversa tipologia di oblazione, i locali devono essere realizzati con altezza inferiore a mt. 2.50;*

- *non risulta corretto il calcolo ai fini dell'oblazione, in quanto al piano terra il conteggio del volume da condonare deve essere comprensivo dell'incremento volumetrico dovuto alla maggiore altezza dei locali posti a piano terra, autorizzati con una altezza pari a mt. 2,50 e realizzati con altezza di mt. 2,70, il calcolo dell'oblazione deve essere ricalcolato tenendo conto di tutte le nuove superfici residenziali realizzate in aggiunta a quanto autorizzato;*

- *non è stato possibile verificare corretto il calcolo ai fini dell'oblazione il manufatto al piano primo, in quanto per opposizione dei ricorrenti non è stato possibile accedere e visionare, il sopralluogo risultava necessario per misurare e verificare volumi e superfici dell'abuso che determinano la corrispondente oblazione a cui è soggetto l'abuso stesso;”*

e) pratica di condono n. 50/2004 (modifiche all'autorimessa di pertinenza del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell'Addolorata a mappale 237 del n.c.t.):

*“- la documentazione allegata alla domanda di condono non può essere considerata completa ai fini dell'esame dei condoni da parte del Comune, in quanto risulta carente sia di elaborati progettuali che di documentazione fotografica sullo stato di fatto e manca inoltre una sezione quotata dell'intervento con altezza di mt. 2,50 che in scala nei disegni depositati misura mt. 2,70;*

- *non è possibile ritenere corretto il calcolo ai fini dell'oblazione, in quanto al piano terra è stata rilevata in sopralluogo un'altezza superiore a mt. 2.70 nei locali accessori che comporta una diversa*

*tipologia di oblazione, i locali per essere considerati accessori devono essere disegnati negli elaborati e realizzati con altezza inferiore a mt. 2.50;”*

f) pratica di condono n. 51/2004 (formazione di autorimessa di pertinenza del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell’Addolorata a mappale 237 del n.c.t.):

*“- la documentazione allegata alla domanda di condono non può essere considerata completa ai fini dell’esame dei condoni da parte del Comune, in quanto la tavola grafica di progetto allegata alla domanda di condono, risulta difforme da quanto realizzato (così come verificato nel sopralluogo), in particolare l’autorimessa è stata realizzata con un’altezza superiore a mt. 2,70;*

*- non risulta corretto il calcolo ai fini dell’oblazione, in quanto è stata rilevata in sopralluogo un’altezza superiore a mt. 2.70 che comporta una diversa tipologia di oblazione, l’oblazione stessa è stata calcolata per locali accessori che devono essere realizzati con altezza inferiore a mt. 2.50;”*

g) pratica di condono n. 52/2004 (formazione unità immobiliare a piano terra lato sud de fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell’Addolorata a mappale 237 del n.c.t.):

*“- la documentazione allegata alla domanda di condono non può essere considerata completa ai fini dell’esame dei condoni da parte del Comune, in quanto risulta carente sia di elaborati progettuali che di documentazione fotografica sullo stato di fatto;*

*- non risulta corretto il calcolo ai fini dell’oblazione, in quanto il conteggio del volume da condonare deve essere comprensivo dell’incremento volumetrico dovuto alla maggiore altezza dei locali autorizzati con una altezza pari a mt. 2,50 e realizzati con altezza superiore a mt. 2,70, il calcolo dell’oblazione deve essere ricalcolato tenendo conto di tutte le nuove superfici residenziali realizzate in aggiunta a quanto autorizzato;”*

h) pratica di condono n. 54/2004 (formazione muro di sostegno, recinzione ed accesso carrale di pertinenza del fabbricato residenziale sito in via Colle Niardo – Via dell’Addolorata a mappale 237 del n.c.t.):

*“- esaminata la documentazione relativa ai titoli precedenti per la realizzazione del muro di contenimento previsto nel condono, in particolare la concessione edilizia n.349/95 rilasciata il 30/01/1996, non si ritiene corretto il rilievo dell’ufficio tecnico Comunale che ha dichiarato non procedibile il condono realizzato su aree comunali, in quanto da quanto rilevato in sopralluogo si può affermare che il muro di sostegno realizzato non ricade su area comunale. Dall’esame delle planimetrie e delle sezioni del progetto concessione edilizia n.349/95 la larghezza della strada prevista ed esistente era di mt. 2,00;*

*- si ritiene che ai fini del condono delle opere, devono essere completate (come da precedenti pratiche edilizie) la realizzazione del rivestimento in pietra ai fini paesaggistici e la realizzazione delle opere aggiuntive previste di sistemazione della strada, si ritiene pertanto corretto (come richiesto nelle controdeduzioni comunali del 30/08/2024) che il condono non sia rilasciabile senza l’impegno formale del ricorrente di realizzazione di tutte le opere previste nelle due suddette concessioni.”*

14. L’esposizione chiara e precisa da parte del verificatore, che il Collegio condivide pienamente siccome ampiamente motivata ed immune da vizi logici, ha rilevato – per sette delle otto pratiche di condono qui in discussione – sia l’incompletezza della documentazione a base dei condoni (anche a valle dell’integrazione richiesta dal Comune prima di adottare la decisione di rigetto) che gli errori e la problematicità dei calcoli di oblazione. Dalle verifiche dell’Arch. Covelli è emerso sostanzialmente che:

i) per le pratiche non è possibile determinare il corretto importo dell’oblazione, in quanto non erano stati effettuati i corretti calcoli volumetrici e di superficie dei locali;  
 ii) le richieste di condono – anche con le integrazioni – risultano carenti sia di elaborati progettuali che di riprese fotografiche che rappresentano lo stato dei luoghi, indispensabili ai fini dell’accogliibilità dell’istanza di condono.

15. Va ricordato che oggetto del presente giudizio è il diniego di una serie di condoni, motivato sull’incompletezza della documentazione necessaria all’autorità preposta

per l'esame dei requisiti di legge, e sulla collegata erroneità dei calcoli dell'oblazione prevista dalla norma condonistica per poter approvare la sanatoria di abusi edilizi.

16. Orbene, in considerazione di quanto accertato con la verifica, la tesi dell'appellante non è idonea a superare le argomentazioni dell'amministrazione, dal momento che la documentazione a corredo delle istanze di condono è risultata in parte carente ed in parte non corrispondente all'effettiva realtà edilizia registrata. Sull'obbligo della documentazione fotografica – contrariamente a quanto sostenuto da parte dell'appellante – va rilevato che la legge n. 47/1985 dispone all'art. 35, comma 3, che alla domanda devono essere allegati: a) una descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria; b) una apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi. L'obbligo di allegare la documentazione fotografica viene espressamente ribadito anche nel secondo condono edilizio (legge n. 724/1994, art. 39, comma 4) e nel terzo condono (legge n. 326/2003, art. 32, c. 35). La *ratio* è di poter focalizzare e documentare anche visivamente la consistenza dell'immobile e delle opere abusive oggetto di sanatoria. L'obbligo di depositare contestualmente all'istanza è previsto per individuare con data certa una situazione, che altrimenti potrebbe essere oggetto di alterazioni e modifiche posteriori alla presentazione della domanda di condono, in quanto si aprirebbe la possibilità di inserire ulteriori opere e interventi postumi che altrimenti non avrebbero titolo per rientrarvi.

17. La valutazione degli elementi istruttori ed, ancor prima, l'individuazione dei documenti necessari, in relazione alle peculiarità della fattispecie concreta, per la definizione dell'istanza di condono è materia coperta da una riserva di amministrazione, mentre l'assunto di parte ricorrente che tutti i documenti sono stati prodotti è affermazione generica e apodittica, priva di alcuna prova, bastando tra l'altro la mancanza anche di un solo documento necessario per impedire l'esaurimento dell'istruttoria.

18. Una puntualizzazione si impone in ordine alla pratica 54/2004: per essa il verificatore ha confutato il motivo ostantivo opposto dal Comune, escludendo che il muro di sostegno ricada su area comunale, sebbene abbia rilevato, sempre il verificatore, la necessità di taluni adempimenti, concludendo per l'incondonabilità, almeno allo stato, anche di questa pratica. La difesa del Comune non ha contestato la relazione sul primo aspetto mentre ha concordato espressamente sul secondo profilo. Senonché il Tar aveva respinto il ricorso motivando soltanto sull'assunto che il muro ricadesse su area comunale e che parte della recinzione su proprietà di terzi: affermazioni che il verificatore o ha confutato o non ha riscontrato. I restanti rilievi del verificatore non trovano corrispondenza nelle reciproche deduzioni di parte. Emerge quindi relativamente a questa pratica un difetto di istruttoria che giustifica l'annullamento per questa parte dell'atto impugnato, ai fini del riesercizio del potere.

18. L'appello va, pertanto, accolto limitatamente alla sola pratica 54/2004 e respinto sulle restanti sette pratiche, sia per quanto concerne la domanda di annullamento che in ordine alla domanda di condanna al risarcimento del danno avanzata peraltro in forma del tutto generica, di questa seconda difettando in radice il presupposto cardine dell'illegittimità dell'azione amministrativa come anche l'elemento della colpa al cospetto di istanze incomplete o comunque mancanti di elementi rilevanti.

19. Restano assorbiti tutti gli argomenti di doglianza, motivi od eccezioni non espressamente esaminati che il Collegio ha ritenuto non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

20. Le spese seguono la soccombenza prevalente e sono liquidate come da dispositivo. A carico dell'appellante vanno poste anche le spese della verifica nella misura di 5.000 Euro, che, in considerazione del valore della controversia, della natura e della complessità dell'attività espletata, è misura congrua e ragionevole.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie limitatamente alla pratica 54/2004 e lo respinge quanto a tutto il resto, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza, annullando il diniego relativo alla pratica 54/2004. Condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite in favore del Comune di Trescore Balneario che si liquidano in Euro 5.000 (cinquemila/00), oltre oneri di legge. A carico dell'appellante sono anche poste le spese della verifica che vengono liquidate a favore del verificatore in 5.000 Euro (cinquemila/00), oltre oneri di legge. Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 6 marzo 2025 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente

Giordano Lamberti, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

Lorenzo Cordi', Consigliere

Thomas Mathà, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Thomas Mathà**

**IL PRESIDENTE**

**Hadrian Simonetti**

**IL SEGRETARIO**