

N. 00339/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 00780/2023 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 la Sardegna**

**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 780 del 2023, proposto da Giuseppe Lops, rappresentato e difeso dagli avvocati Bruno Santamaria, Marcello Santamaria, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Golfo Aranci, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Riccardo Ernesto Di Vizio, Sabatino Rainone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; Regione Autonoma della Sardegna, non costituita in giudizio;

***per l'accertamento:***

1) dell'intervenuto silenzio-assenso sulla domanda di condono edilizio del 09.12.2004, disapplicando o previo annullamento degli atti successivi emanati dal Comune ed in particolare il diniego di condono del 05.09.2023.

In via subordinata, ove non viene dichiarato l'intervenuto silenzio-assenso, per l'annullamento:

- 1) unitamente a tutti gli atti presupposti, preordinati e consequenziali, del provvedimento di diniego a firma del Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico – Urbanistica – Edilizia Privata, datato 21.06.2023, prot. n. 00091169, ricevuto in data 05.09.2023, con il quale ha negato la richiesta di concessione edilizia in sanatoria, presentata in data 09.12.2004, per cambio destinazione d'uso da non residenziale (cantina) a residenziale ed ampliamento unità immobiliare;
- 2) se e per quanto occorre, del provvedimento della Regione Sardegna del 22.03.2023, nel caso fosse ritenuto diniego di nullaosta;
- 3) dell'atto comunale prot. n. 804 del 19.01.2023 (allo stato non noto), con il quale il Comune di Golfo Aranci ha comunicato *“la non ammissibilità a condono delle opere abusive”*.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Golfo Aranci;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 aprile 2025 il dott. Andrea Gana e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

1. Il ricorrente ha domandato la declaratoria di intervenuta formazione del silenzio assenso sulla domanda di condono edilizio presentata il 9 dicembre 2004 e, in subordine, l'annullamento degli atti indicati in epigrafe e, tra questi, del provvedimento con cui il Comune di Golfo Aranci, in data 5 settembre 2023, gli ha negato la concessione edilizia in sanatoria, presentata il 9 dicembre 2004 per il cambio di destinazione d'uso della cantina e per l'ampliamento dell'unità immobiliare sita in Golfo Aranci, Via degli Asfodeli.

2. Dell'impugnato provvedimento il ricorrente ha chiesto l'annullamento, previa sospensione cautelare dei suoi effetti, lamentando:

I. l'eccesso di potere per difetto di competenza, la grave carenza d'istruttoria, la violazione e falsa applicazione degli articoli 2, 2 bis e 3 della legge n. 241/1990, l'omessa pronuncia di un presupposto necessario alla definizione del condono, nonché il vizio di incompetenza. In sintesi, il ricorrente ha esposto che sulla pratica di condono, presentata dal precedente proprietario nel 2004, il Comune è rimasto colpevolmente inerte per vent'anni, nel corso dei quali è entrato in vigore il vincolo idrogeologico apposto dal P.A.I. nel 2013 che, a giudizio dell'Amministrazione, precluderebbe il rilascio del condono, per quanto sia entrato in vigore successivamente alla realizzazione delle opere. Inoltre, decorsi 24 mesi dalla presentazione della pratica, il ricorrente si è determinato a comprare l'immobile riponendo il proprio affidamento sull'intervenuta formazione del silenzio assenso sulla medesima;

II. la violazione e falsa applicazione dell'articolo 32 della legge n. 326/2003, dell'istituto del silenzio assenso sul condono, l'eccesso di potere per sviamento e ingiustizia manifesta. Nel dettaglio il ricorrente, premessa a suo giudizio la formazione del titolo abilitativo in sanatoria a seguito dell'inerzia del Comune per oltre 24 mesi, ha evidenziato che la pratica di condono è stata presentata nel 2004, con riferimento a lavori conclusi nel 2002, quando ancora l'unità immobiliare non era stata ricompresa nell'area ad elevato rischio idrogeologico. Il Comune, invece che dare rilievo alla data di presentazione della pratica, si è limitato a rilevare che seppur le opere realizzate rientrerebbero nella tipologia di abuso n.1 dell'allegato 1 alla L. 326/2003, quindi suscettibili di condono ai sensi dell'art. 32, comma 26, della medesima legge, essendo l'immobile in zona Hi-4 ad elevata pericolosità idraulica, non potrebbero beneficiare di tale istituto ai sensi dell'art. 32, comma 27 lett.d). Tale norma, tuttavia, è stata trasposta dal legislatore regionale nell'articolo 2 della legge

n. 4/2004 prevedendo la possibilità di condono sugli immobili sottoposti a vincolo idrogeologico, purché quest'ultimo sia intervenuto successivamente alla realizzazione delle opere considerato che in tale ipotesi, come anche nel caso in esame, è possibile verificare la non compromissione della stabilità del territorio.

3. Il Comune di Golfo Aranci si è costituito in giudizio, in data 16 novembre 2023, per resistere all'accoglimento del ricorso e della domanda cautelare.

4. Con ordinanza del 30 novembre 2023, resa all'esito della camera di consiglio, il Collegio ha rigettato l'istanza cautelare ritenendo insussistenti i presupposti per la sua concessione.

5. All'udienza pubblica del 16 aprile 2025, in previsione della quale le parti hanno depositato documenti e memorie ai sensi dell'art. 73 cod. proc. amm., il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

## DIRITTO

1. Il ricorso è fondato.

Procedendo con l'esame congiunto di tutti i motivi di impugnazione in quanto strettamente correlati sotto il profilo logico – giuridico, il Collegio osserva come abbia rilievo assorbente il rilievo per cui sulla pratica di sanatoria presentata nel 2004 dall'originario proprietario, e volturata in favore del ricorrente, l'Amministrazione sia rimasta inerte per oltre 24 mesi con la conseguente formazione del titolo abilitativo in sanatoria in ragione di quanto disposto espressamente dall'articolo 32, comma 37, del d.l. n. 269/2003.

Al riguardo, deve essere ricordato il costante orientamento della giurisprudenza amministrativa in virtù del quale *“Ai fini della corretta formazione del silenzio-assenso sull'istanza di condono edilizio, è necessario che ricorrano i requisiti, sia dell'avvenuto pagamento dell'oblazione dovuta e degli oneri di concessione, sia dell'avvenuto deposito di tutta la documentazione prevista per la sanatoria. L'effetto sanante, in altre parole, non deriva immancabilmente dal decorso del termine ivi previsto, ma è condizionato altresì al pagamento di*

*tutte le somme eventualmente dovute a congruaggio ed alla presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all'accatastamento” (v. Consiglio di Stato sez. VI, 18/09/2018, n.5455; sez. II, 23.12.2024, n° 10356).*

Nel caso di specie, l'Amministrazione comunale ha opposto l'incompletezza della pratica per evidenziare l'irrilevanza del termine trascorso dalla sua presentazione e osservando, testualmente, che “[...] *Al momento della presentazione dell'istanza - nel 2004 - la domanda di condono risultava certamente carente di documentazione essenziale, tanto che il Comune di Golfo Aranci ha dovuto inoltrare, in data 7 ottobre 2021 [ancora doc. n. 4 dep. il 24.11.2023], al tecnico incaricato dal sig. Lops Giuseppe, una richiesta di integrazione documentale (peraltro rimasta priva di riscontro), finalizzata proprio a colmare le lacune della documentazione presentata”* (v. pagina 5 della memoria depositata il 13 marzo 2023).

Dai documenti prodotti emerge, tuttavia, che la richiesta di integrazione documentale del 7 ottobre 2021 (l'unica presente in atti) è relativa al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Regione Autonoma della Sardegna, richiesta dallo stesso ricorrente il 4 ottobre 2021 (e, successivamente, oggetto di una sua richiesta di annullamento della pratica).

Ebbene, è del tutto evidente come tale carenza documentale non attenga ai requisiti formali e sostanziali che avrebbero dovuto essere valutati dall'Amministrazione nei 24 mesi successivi alla presentazione della pratica.

Al contrario, lo stesso ricorrente si era determinato a domandare l'autorizzazione paesaggistica regionale nel 2021 esclusivamente in ragione dell'inserimento dell'unità immobiliare – avvenuto solo nel 2013 - in ambito Hi-4 ad elevato rischio idrogeologico, introdotto dal P.A.I. regionale.

In alcun modo, tuttavia, può affermarsi che tale documentazione era necessaria per la positiva definizione della pratica anche nell'arco temporale entro il quale l'Amministrazione si sarebbe dovuta esprimere.

Conseguentemente, il Collegio osserva come l'Amministrazione abbia meramente allegato la carenza di documentazione essenziale, senza individuare alcuno specifico adempimento, formale o materiale, che abbia precluso la formazione del silenzio assenso sull'istanza di sanatoria. Non assumono rilievo, nel caso di specie, le argomentazioni svolte dall'Amministrazione in ordine alla corretta interpretazione dell'articolo 32, commi 26 e 27, del d.l. n. 269/2003 e alle condizioni per la sanabilità delle opere abusive in aree sottoposte a vincoli anche successivamente alla realizzazione delle opere, che dovrebbe essere riconosciuta in tesi soltanto agli illeciti di minore rilevanza, che non abbiano implicato alcun aumento di superficie.

E, infatti, tale argomentazione presupporrebbe che, successivamente all'apposizione del vincolo idrogeologico sull'area di proprietà del ricorrente (avvenuta nel 2013) l'Amministrazione fosse ancora titolare del potere di valutare la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento dell'istanza di sanatoria. Ma così non poteva essere, attesa la formazione *per silentium* del titolo abilitativo, successivamente al decorso del termine di 24 mesi dalla presentazione dell'istanza, con riferimento ad opere per le quali non poteva venire in rilievo alcun vincolo idrogeologico (non ancora apposto), né ulteriori preclusioni alla sua formazione, neanche rappresentate dall'Amministrazione.

Per le ragioni esposte, considerato che tale istanza è stata presentata il 9 dicembre 2004, che l'Amministrazione non ha adottato alcun provvedimento negativo esplicito, né ha tempestivamente formulato richieste di integrazione documentale per segnalare le carenze riscontrate nella pratica, deve ritenersi formato il titolo autorizzativo in sanatoria in ragione del decorso del termine di 24 mesi previsto dall'art. 32, comma 37, del d.l. n. 269/2003.

Ne consegue, pertanto, l'accoglimento della domanda caducatoria formulata dal ricorrente.

Rimane fermo che l'Amministrazione, nell'esercizio dei suoi poteri di vigilanza e sanzionatori, potrà eventualmente valutare l'effettiva abitabilità dell'immobile in area sottoposta a vincolo idrogeologico, trattandosi di valutazioni che – attenendo a profili di tutela della pubblica sicurezza - prescindono dall'accertamento della formazione del titolo abilitativo in sanatoria in data anteriore all'apposizione del vincolo.

2. Le spese di lite possono essere compensate tra le parti in ragione della complessità della fattispecie trattata.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 16 aprile 2025 con l'intervento dei magistrati:

Tito Aru, Presidente

Antonio Plaisant, Consigliere

Andrea Gana, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Andrea Gana**

**IL PRESIDENTE**  
**Tito Aru**

**IL SEGRETARIO**