



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 102 del 2021, proposto da Pasquale Maietta, rappresentato e difeso dall'avvocato Angelo Tuzza, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Latina, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Paolo Cavalcanti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;  
Regione Lazio, in persona del Presidente in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato Teresa Chieppa, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Prima) n. 401/2020, resa tra le parti, concernente per la riforma -del provvedimento di annullamento in autotutela del permesso a costruire in sanatoria prot. n. 163690 del 12 dicembre 2018, notificato al Ricorrente il 17 dicembre 2018, con cui il Comune di Latina stabiliva di “annullare il Permesso a

Costruire a sanatoria n. 02/PC/2014 del 21 gennaio 2014 perché rilasciato su presupposti erronei in quanto lo stesso pone a legittimazione urbanistico-edilizia opere per le quali non risulta essere stato rilasciato preventivo e necessario Nulla Osta Regionale, circa il vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 gravante sull'area interessata dai lavori abusivi, evenienza definitivamente ed esaustivamente chiarita dalla Regione Lazio, in data 26 gennaio 2017 con nota prot. n. 38962”

- della richiesta di documentazione integrativa inviata dalla Regione Lazio il 4 agosto 2015 al Comune di Latina e mai trasmessa al Ricorrente;

-del preavviso di diniego della Regione Lazio del 6 luglio 2016 ;

-della nota Regione Lazio prot. n. 436710 del 29 agosto 2016 rif. prot. 188932/2013;

-della nota del Comune di Latina prot. n. 134141 del 3 ottobre 2016;

-della nota del Comune di Latina prot. n. 163727 del 25 novembre 2016;

-della nota prot. n. 38962 del 26 gennaio 2017;

-della comunicazione di avvio del procedimento del Comune di Latina prot. n. 72568/2018 notificata il 13 giugno 2018.

- di ogni altro atto consequenziale, successivo o presupposto.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Latina e di Regione Lazio;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 28 ottobre 2021 il Cons. Luigi Massimiliano Tarantino e uditi per le parti gli avvocati Tuzza Angelo e Alessandra Capozzi per delega dichiarata di Cavalcanti Francesco Paolo.

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso proposto dinanzi al TAR Lazio, sezione staccata di Latina, l'odierno appellante invocava l'annullamento: a) della nota del Comune di Latina prot. n. 163690 del 12 dicembre 2018, notificata il successivo giorno 17, con la quale era stato disposto l'annullamento in autotutela del permesso a costruire in sanatoria n. 02/PC/2014 del 21 gennaio 2014, perché rilasciato su presupposti erronei, in quanto pone a legittimazione urbanistico-edilizia opere per le quali non risulta essere stato rilasciato il preventivo e necessario nulla osta regionale circa il vincolo paesaggistico gravante sull'area interessata dai lavori abusivi, ai sensi delle disposizioni del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42; b) della nota della Regione Lazio prot. n. 188555/13 del 4 agosto 2015, indirizzata al Comune di Latina, da questo ricevuta l'11 agosto 2015, recante richiesta di documentazione integrativa al Comune di Latina e mai trasmessa al ricorrente; c) della nota della Regione Lazio prot. n. 188555/13 del 6 luglio 2016, indirizzata al Comune di Latina ed al ricorrente e recante preavviso di rigetto del nulla osta paesaggistico; d) della nota Regione Lazio prot. n. 436710, rif. prot. 188932/2013, del 29 agosto 2016, indirizzata al Comune di Latina ed al ricorrente, con la quale era stata comunicata la conclusione negativa del procedimento di nulla osta paesaggistico poiché "non sono pervenute osservazioni nei termini stabiliti"; 5) della nota del Comune di Latina prot. n. 134141 del 3 ottobre 2016, indirizzata alla Regione Lazio e recante richiesta di informazioni in merito al provvedimento negativo sull'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, di cui all'istanza del dott. Maietta prot. n. 188555 del 17 maggio 2013; e) della nota del Comune di Latina prot. n. 163727 del 25 novembre 2016; f) della nota della Regione Lazio prot. n. 38962 del 26 gennaio 2017, recante relazione in merito al provvedimento negativo sulla predetta istanza di compatibilità paesaggistica; g) della nota del Comune di Latina prot. n. 72568 del 24 maggio 2018, notificata il 13 giugno 2018, recante comunicazione di

avvio del procedimento di annullamento in autotutela del precedente titolo abilitativo edilizio.

2. Il primo giudice respingeva il ricorso, evidenziando che il mancato rispetto del termine di diciotto mesi previsto dall'art. 21 *nonies* l. 241/1990, non poteva ritenersi rilevante in presenza di falsa rappresentazione dei fatti da parte del privato, configurabile anche in presenza del solo silenzio su circostanze rilevanti o del riferimento solo parziale delle medesime. Del pari nella fattispecie il giudice di prime cure non ravvisava alcun legittimo affidamento in capo al ricorrente. Né valutava rilevante la presunta violazione delle prerogative partecipative procedurali del ricorrente.

3. Avverso la sentenza indicata in epigrafe propone appello il Sig, Pasquale Maietta, che ne lamenta l'erroneità per le seguenti ragioni: a) la mancata acquisizione del nulla osta regionale sarebbe frutto della scelta dell'amministrazione comunale fondata su considerazioni di natura strettamente giuridica, desunte dalla nota prot. 38962 della Regione Lazio del 26 gennaio 2017, e non su false dichiarazioni dell'appellante; b) non si comprenderebbe, già sotto il profilo dell'idoneità sviante della condotta privata, in cosa essa sarebbe consistita, se nell'aver presentato un'istanza incompleta della dichiarazione di esistenza del vincolo paesaggistico o se lacunosa nel fatto ritenuto negatorio, ovverosia la perdita di destinazione pubblica della fascia. La sentenza sarebbe inoltre errata poiché pone a suo fondamento circostanze diverse da quelle contenute sia nel provvedimento impugnato che negli atti processuali, integrando così anche un vizio di ultrapetizione; c) nella sentenza gravata non vi sarebbe alcun accenno alla consapevolezza e volontà fuorviante dell'appellante nell'omettere dichiarazioni rilevanti in vista dell'ottenimento di un provvedimento favorevole. Inoltre, nell'ottica rappresentata dal primo giudice non sarebbe chiara la ragione per la quale l'amministrazione comunale in un primo momento avrebbe richiesto il nulla osta paesaggistico; d) l'insussistenza, nel caso di

specie, dell'ipotesi del comma 2-*bis* dell'art. 21-nonies, avrebbe comportato l'obbligo per l'amministrazione comunale di esternare le ragioni di pubblico interesse all'adozione del provvedimento impugnato, che non potrebbero in alcun caso poggiare sulla falsa rappresentazione dei fatti addebitata all'appellante; e) infine, si dovrebbe riconoscere portata viziante alla mancata comunicazione di avviso di avvio del procedimento e al mancato preavviso di diniego; f) sarebbe erronea la statuizione del TAR nella parte in cui ha ritenuto tardiva la memoria depositata dall'originario ricorrente, perché non avrebbe valutato quanto disposto dall'art. 84 comma 5 del D.L. 18/2020, laddove prevede espressamente che la parte che per effetto della sospensione dei termini prevista dal comma 1 dell'art. 84 non abbia depositato documenti e memorie ai sensi dell'art. 73 c.p.a. e che non si sia avvalsa della ivi prevista facoltà di depositare "brevi note difensive," opinando per l'opportunità di approntare difese di ordinaria estensione, ove ne avesse fatto richiesta, sarebbe stata rimessa in termini da parte del giudice e, nel solo rito ordinario, i termini per il deposito di documenti e memorie, previsti dal comma 1 dell'art. 73 c.p.a., sarebbero stati ridotti alla metà (comma 5); g) esatto il motivo precedente il TAR non avrebbe potuto valutare il comportamento del ricorrente come non collaborativo ex art. 64 comma 4 c.p.a.; h) il primo giudice avrebbe dovuto in ogni caso valutare come non ragionevole il termine entro il quale l'amministrazione ha adottato il provvedimento impugnato.

4. Costituitesi in giudizio l'amministrazione comunale e regionale argomentano in ordine all'infondatezza dell'odierno gravame.

5. Nelle successive difese l'appellante insiste nelle proprie conclusioni.

6. L'appello è fondato e merita di essere accolto.

Le vicende procedurali in esame si caratterizzano per la seguente scansione: a) richiesta di accertamento in conformità in data 30 ottobre 2012; b) richiesta da parte del Comune del nulla osta paesaggistico alla Regione in data 14 maggio 2013;

c) permesso di costruire in sanatoria in data 21 gennaio 2014; d) parere negativo della Regione in data 29 agosto 2015; e) richiesta del Comune alla regione di chiarimenti sul parere negativo in data 3 ottobre 2016; f) nota della Direzione regionale competente di conferma del parere negativo in data 26 gennaio 2017; g) avviso di avvio del procedimento in autotutela del 13 giugno 2018; h) annullamento in autotutela del permesso in sanatoria in data 12 dicembre 2018.

Dal contenuto dei provvedimenti citati, in particolare dal permesso di costruire in sanatoria in data 21 gennaio 2014, si apprezza che l'amministrazione comunale ha ritenuto di poter adottare l'atto di sanatoria, all'esito di un'istruttoria disposta all'uopo e confluita in una relazione del 7 gennaio 2014 redatta da un tecnico incaricato, e dell'esame dell'atto di acquisto della fascia frangivento per notaio G. Coppola di Latina del 18 dicembre 2012 Rep. n. 65.850, in virtù della quale la stessa fascia frangivento, ha perso la specifica funzione al momento dell'alienazione a privati "*...e per non più sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 2 comma 1 R.R. 03/09/2008 n. 15)*".

Emerge, quindi, che, sebbene l'istante non avesse rappresentato la presenza del vincolo in questione, ossia ne avesse omesso la rappresentazione all'amministrazione comunale, quest'ultima riteneva che il vincolo *de quo* non fosse sussistente non in forza dell'omissione da parte del privato, ma all'esito di apposita istruttoria e di una valutazione del tutto sganciata dall'omessa dichiarazione imputabile a quest'ultimo. Ciò che in definitiva manca per ritenere che il provvedimento oggetto di autotutela dipenda dalla falsa rappresentazione dei fatti da parte del privato è la sussistenza di un nesso causale tra l'omissione imputabile a quest'ultimo e la decisione dell'amministrazione di ritenere l'inesistenza del vincolo, che, come chiaramente evincibile dalla motivazione a supporto del provvedimento annullato in autotutela, discende da un errore che prescinde dall'omissione del privato ed è frutto di quanto attestato nella relazione del tecnico

incaricato e di quanto autonomamente desunto dall'amministrazione dall'atto di compravendita sopra indicato.

Da ciò discende che l'amministrazione nel provvedere in autotutela avrebbe dovuto rispettare il termine di diciotto mesi indicato dall'art. 21 *nonies*, l. 241/1990, *ratione temporis* vigente, sicché risulta meritevole di condivisione il primo motivo di appello e ciò consente di non esaminare gli ulteriori motivi contenuti nel presente gravame, il cui esame resta, quindi, assorbito.

7. L'appello, quindi, è fondato nei sensi di cui in motivazione, pertanto, deve essere riformata la sentenza di prime cure con ciò che ne consegue in termini di caducazione dei provvedimenti impugnati. Le spese possono essere compensate in ragione della complessità in fatto e in diritto delle questioni affrontate.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma dell'impugnata sentenza, accoglie il ricorso di primo grado nei sensi di cui in motivazione e annulla i provvedimenti impugnati.

Compensa le spese del doppio grado di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 28 ottobre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Vincenzo Lopilato, Consigliere

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere, Estensore

Giordano Lamberti, Consigliere

Stefano Toschei, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

**Luigi Massimiliano Tarantino**

**Giancarlo Montedoro**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI