



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 il Lazio

(Sezione Seconda Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 484 del 2022, proposto da Elisa Sgarilla, rappresentato e difeso dall'avvocato Bruno Mattei, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Forano, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

provvedimento prot. n. 6941 del 28-10-2021 del Comune di Forano (RI)

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 26 aprile 2022 il dott. Marco Bignami e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con ricorso ritualmente notificato e tempestivamente depositato, la ricorrente ha impugnato il diniego di permesso in sanatoria del 28 ottobre 2021 opposto dal Comune di Forano, chiedendone l'annullamento per violazione di legge ed eccesso di potere.

La fattispecie attiene all'acquisto, da parte della ricorrente, di immobile sito in Forano, fg 15, part. 466, sub 1 e 2, a seguito di procedura esecutiva immobiliare, apertasi nel 1997.

L'immobile, tuttavia, presenta difformità dalla normativa edilizia, consistenti nella realizzazione senza titolo di un "manufatto-forno" e nell'incremento della superficie del magazzino e della soffitta.

Al fine di sanare tali abusi, la ricorrente, aggiudicataria del bene, ha chiesto al Comune il rilascio di permesso in sanatoria, secondo quanto prevede l'art. 46 del T.U. dell'edilizia.

Tale disposizione, ove l'acquisto del bene sia avvenuto all'esito della procedura esecutiva immobiliare, assegna 120 giorni all'aggiudicatario per richiedere la sanatoria di eventuali abusi edilizi.

La giurisprudenza ha poi precisato che il termine non decorre, se non da quando l'aggiudicatario abbia avuto conoscenza dell'illecito edilizio (CDS n. 5598 del 2013).

Nel caso di specie, la ricorrente ha dedotto di non avere mai abitato nell'immobile, né di avervi mai eseguito un sopralluogo, fino a quando quest'ultimo si è reso necessario per accertarne lo stato, e avviare i lavori di ristrutturazione, usufruendo del cd superbonus 110%.

Perciò, solo in occasione dell'accesso ai luoghi eseguito dal tecnico di fiducia il 23 aprile 2021 vi sarebbe stato modo di prendere contezza degli abusi.

A fronte di ciò, l'istanza di permesso in sanatoria del 19 agosto successivo sarebbe sopraggiunta nel termine di 120 giorni previsto dall'art. 46 del T.U.

Il Comune, con l'atto impugnato, ha viceversa reputato tardiva la richiesta, sulla base di due elementi.

Anzitutto, la ricorrente ha dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia del bene con due atti notori del 2012 e del 2015, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica, ciò che dimostrerebbe l'intervenuta conoscenza dello stato dei luoghi.

Inoltre, i grafici allegati alle domande indicano la presenza di un "manufatto oggetto di demolizione", dal che l'amministrazione ha dedotto che la ricorrente fosse a conoscenza degli abusi.

Come dedotto con il primo motivo di ricorso, l'atto impugnato ha così violato l'art. 46 del T.U.

Difatti, entrambe le circostanze addotte dal Comune non sono tali da opporsi e superare la rilevanza della dichiarazione rilasciata dal tecnico della ricorrente, secondo la quale gli abusi emersero solo in occasione dell'ispezione del 23 aprile 2021.

Tale dichiarazione si accompagna al fatto che nessuna difformità edilizia era stata ravvisata dal perito del Tribunale che, a suo tempo, si occupò della procedura esecutiva, e che attestò (doc. 2) che non risultavano "domande di sanatoria edilizia".

Inoltre, è provato che l'immobile, come si è detto, non è mai stato abitato dalla ricorrente (doc. 5).

Ne consegue che quest'ultima ha individuato una serie di indizi gravi, precisi e concordanti, che permettono di collocare temporalmente la cognizione degli abusi al 23 aprile 2021.

In senso contrario, la circostanza, rammentata dal Comune, che la ricorrente abbia attestato la conformità edilizia del fondo in due atti di notorietà del 2012 e del 2015 è priva di forza adeguata, perché essa attesta, semmai, che la ricorrente non

fosse a quell'epoca a conoscenza degli abusi, e non che ella abbia mentito in sede di autocertificazione.

Anche il riferimento al manufatto da demolire, in tali pratiche, non è determinante, perché esso può trovare spiegazione nella volontà di demolire parte del fabbricato per esigenze progettuali (nel caso di specie, la ricorrente indica la volontà di realizzare un parcheggio), e non necessariamente nella presa d'atto dell'obbligo di eliminare un abuso edilizio, mediante demolizione.

In definitiva, può ritenersi acclarato in causa che la conoscenza degli abusi si è avuta il 23 aprile 2021, e che, quindi, la domanda di sanatoria è tempestiva.

L'atto impugnato va perciò annullato, con l'effetto che il Comune dovrà pronunciarsi sul merito della domanda di sanatoria, da ritenersi tempestiva.

Gli ulteriori motivi di ricorso (violazione dell'art. 10 bis della legge n. 241 del 1990, perché il diniego sarebbe basato su motivi non rappresentati nel preavviso di rigetto; difetto di motivazione ed eccesso di potere, nella sostanza per gli stessi profili posti a base della prima censura) sono assorbiti per economia processuale.

Le spese, alla luce delle difficoltà di accertamento dei fatti, restano a carico della ricorrente, in difetto di costituzione del Comune.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto,

Annulla l'atto impugnato.

Spese di lite a carico della ricorrente.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 26 aprile 2022 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Marco Bignami, Consigliere, Estensore

Francesca Santoro Cayro, Referendario

L'ESTENSORE
Marco Bignami

IL PRESIDENTE
Donatella Scala

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI