



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 6836 del 2020, proposto da Paolo Scanavino e Luigi Zucca, rappresentati e difesi dall'avvocato Luigi Cocchi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Loano, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Gianemilio Genovesi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Genova, via Nicolo' Bacigalupo, 4/21;

per la riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria n. 457/2020, resa tra le parti concernente l'annullamento del provvedimento dirigenziale 5/9/2014 n. 28138 di rigetto dell'istanza di condono edilizio a sensi dell'art. 39 L. 724/1994, presentata dalla SCIM s.r.l. in data 28/2/1995 con il n. 3930

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Loano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 marzo 2023 il Cons. Ulrike Lobis e uditi per le parti gli avvocati come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Nell'appello in esame, parte ricorrente ha impugnato la sentenza del TAR per la Liguria, Sezione I, n. 457/2020 con la quale è stato respinto il ricorso avverso il provvedimento dirigenziale del 05.09.2014, n. 28138, di rigetto dell'istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39, l. 724/1994, presentata dalla soc. S.C.I.M. S.r.l. in data 28.02.1995 con il n. 3930.

1.1 In particolare, gli odierni appellanti sono proprietari delle unità abitative contraddistinte dai nn. 43 e 45 poste al primo piano di una villa d'epoca, articolata su quattro piani fuori terra, oggetto di numerosi interventi di ristrutturazione e ampliamento dalla S.C.I.M. S.r.l.; quest'ultima, che ha ceduto agli odierni appellanti le unità abitative, aveva presentato distinte istanze di condono edilizio, tra cui, per quanto di rilievo, l'istanza del 28 febbraio 1995 (pratica n. 3930) per opere abusive che interessano le unità successivamente acquistate dai ricorrenti.

Dalle relazioni degli accertamenti compiuti dall'Ufficio tecnico comunale in date comprese fra il 20 marzo e il 22 maggio 2012 emerge che l'alloggio di cui è comproprietario il signor Zucca, contraddistinto dal n. 43 e avente superficie di mq 53, era stato realizzato *“in parte in luogo di un sottotetto e in parte in luogo di un terrazzo di copertura del sottostante negozio”*.

L'alloggio del signor Scanavino, contraddistinto dal n. 45 e avente superficie di mq 59, era stato realizzato *“in luogo di un'area destinata a terrazzo”*.

Previa comunicazione del preavviso di diniego e in seguito a interlocuzione procedimentale, con provvedimento del 5 settembre 2014 il Comune di Loano ha respinto l'istanza di condono fondato su una motivazione articolata, evidenziando:

- a) il superamento del limite massimo di 750 metri cubi previsto dall'art. 39, comma 1, della legge 23 dicembre 1994, n. 724;
- b) l'infedele rappresentazione dello stato di fatto e all'omessa presentazione di alcuni documenti necessari per definire l'istanza di condono;
- c) la mancata ultimazione dei lavori entro il termine utile per fruire della sanatoria straordinaria.

1.2. Con il ricorso al Tar le odierne parti appellanti avevano dedotto i seguenti motivi:

- I) Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 39, comma 1, l. 724/1994 e della circolare ministeriale LL.PP. 17/6/1995. Eccesso di potere per falsità dei presupposti e/o travisamento dei fatti. Difetto di presupposto e/o di istruttoria. Illegittimità e/o ingiustizia grave e manifesta. Sviamento di potere.
- II) Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 39, l. 724/1994, in relazione agli artt. 31 e 35, l. 47/1985, e all'art. 2, l. 241/1990. Violazione del principio dell'affidamento. Sviamento di potere.
- III) Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 39, l. 724/1994, e degli artt. 3 e segg., l. 241/1990. Difetto di presupposto, difetto di istruttoria e/o difetto di motivazione.
- IV) Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 39, l. 724/1994, in relazione agli artt. 3 e segg., l. 241/1990. Eccesso di potere per falsità del presupposto e/o travisamento. Difetto di istruttoria e/o di motivazione. Illogicità e/o ingiustizia grave e manifesta. Sviamento di potere.
- V) Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 39, l. 724/1994, in relazione all'art.10, l. 241/1990. Eccesso di potere per falsità dei presupposti e/o travisamento dei fatti.

Difetto di istruttoria e/o di motivazione. Illogicità e/o ingiustizia grave e manifesta. Sviamento di potere.

1.3. All'esito del giudizio di prime cure il Tar ha respinto il ricorso ritenendo:

- che erano state contemporaneamente presentate distinte istanze di condono edilizio per interventi realizzati sullo stesso stabile, comportanti un incremento complessivo pari a 1.468,80 metri cubi; in materia di condono edilizio disciplinato dalla legge n. 724 del 1994, ai fini dell'individuazione dei limiti stabiliti per l'assentibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario che fa capo ad unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che, onde evitare l'elusione del limite di 750 metri cubi posto dal legislatore, le singole istanze presentate in relazione alle diverse parti che compongono tale edificio devono riferirsi ad una concessione in sanatoria unica;
- che non è condivisibile la tesi secondo cui il limite di 750 metri cubi varrebbe solamente per le nuove costruzioni, non potendo trovare applicazione nel caso di ampliamento di edifici preesistenti in quanto la *ratio* della norma è quella di consentire solamente la sanabilità degli abusi edilizi di modesta entità, sicché non vi è ragione per distinguere tra le due ipotesi;
- che non è stata dimostrata la pretesa autonomia degli abusi oggetto delle istanze di condono che il Comune ha correttamente trattato in modo unitario, siccome presentate dalla Società che, all'epoca, era l'unica proprietaria dell'immobile e concernenti, in concreto, la realizzazione di nuovi vani abitabili mediante copertura di porticati e terrazzi;
- che sull'istanza di condono edilizio non si era formato il silenzio assenso per decorso del termine di 24 mesi previsto dall'art. 39, comma 4, della legge n. 724/1994, in quanto, ai fini della formazione del silenzio assenso sull'istanza di condono edilizio, non è sufficiente che sia avvenuto il pagamento dell'oblazione dovuta, ma è anche necessario che si sia provveduto al deposito di tutta la

documentazione prevista, non potendo altrimenti determinarsi l'effetto sanante per il decorso del termine;

- che nel caso in oggetto non era stata depositata la documentazione essenziale elencata nel preavviso di rigetto del 12.2.2014 comunicato anche a tutti i soggetti che, come gli odierni ricorrenti, erano *medio tempore* divenuti proprietari di singole unità abitative; i ricorrenti non hanno provveduto alle necessarie integrazioni documentali, con conseguente incensurabilità della relativa ragione di diniego;

- che dalla documentazione versata in atti non emergono elementi di fatto idonei a fornire prova certa del mancato superamento del termine previsto per l'ammissibilità a condono; l'onere di provare la data di realizzazione dell'abuso non incombe sull'amministrazione, fatta eccezione per l'ipotesi, non ricorrente nella fattispecie, in cui l'autore delle opere abusive abbia fornito elementi probatori atti a radicare ragionevoli certezze al riguardo;

- che l'Amministrazione procedente, pur rilevandone la tardività, ha preso in esame le memorie suddette ed ha confutato punto per punto i rilievi dei privati.

2. Con il ricorso in appello gli appellanti lamentano l'erroneità della sentenza impugnata indicandone cinque motivi di impugnazione.

2.1. Il Comune di Loano si è costituito con comparsa depositata il 26.10.2020 con la quale ha contestato analiticamente la fondatezza dei motivi di appello dedotti e confermato la legittimità della procedura svolta e dei provvedimenti di diniego di condono impugnati in primo grado, chiedendo il rigetto dell'appello.

2.2. In vista dell'udienza di discussione, le parti hanno depositato memorie difensive e di replica.

2.3. Alla pubblica udienza del 16.3.2023 la causa è stata trattenuta in decisione.

3. L'appello proposto è infondato per le ragioni qui di seguito descritte.

3.1. È infondato il primo motivo (rubricato: *Erroris in iudicando in relazione al primo motivo ricorsuale. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 39, comma 1, L. 724/1994 e della*

circolare ministeriale LL.PP. 17/6/1995 ed eccesso di potere per falsità dei presupposti e/o travisamento dei fatti, difetto di presupposto e/o di istruttoria. Illogicità e/o ingiustizia grave e manifesta. Sviamento di potere) con il quale si sostiene l'erroneità della sentenza

- laddove pretende di porre a carico dei ricorrenti la prova della sussistenza degli elementi dell'unitarietà e identità e/o omogeneità, sostenendo che avrebbero dovuto costituire oggetto di specifica istruttoria da parte del Comune procedente, con ogni conseguenza in ordine al mancato assolvimento dell'onere probatorio su tali elementi fondanti il provvedimento impugnato; dalle stesse relazioni comunali sarebbero emersi gli elementi dell'unitarietà, autonomia ed omogeneità, rispetto agli altri abusi compiuti dalla soc. S.C.I.M. Srl. Secondo gli appellanti sarebbe apparsa la dimostrazione del contrario, perché quelli relativi agli appellanti avrebbero interessato unità immobiliari all'interno del corpo originario dell'edificio, mentre le altre istanze avrebbero avuto ad oggetto la realizzazione di volumi estranei all'edificio derivanti dalla estensione dei confini originari e realizzati in tempi diversi;
- in quanto sarebbe stata comunque illegittima la pretesa di verificare l'ammissibilità dell'istanza mediante congiunto esame delle tre istanze indicate, essendo il compendio immobiliare di Villa Marina assai più complesso del singolo fabbricato considerato;
- in quanto sarebbe illegittima la pretesa modalità di computo della soglia di ammissibilità, senza tenere adeguato conto sia dei titoli originari, risalenti al 1988, sia dei titoli formati successivamente mediante la DIA del 2005 e del 2006;
- laddove, nell'applicare il principio dell'unitarietà dell'esame della pluralità delle istanze di condono, non avrebbe apprezzato i singoli profili di censura che ne deducevano la illegittimità per la non unitarietà, la non autonomia e la non omogeneità dei singoli abusi (che secondo gli appellanti sarebbero stati compiuti in tempi diversi dall'originario costruttore), sia laddove ha preteso che l'onere della prova relativo a detti elementi fosse a carico degli appellanti e non costituisse sul

piano cartolare un evidente vizio di difetto di istruttoria e/o di motivazione del provvedimento impugnato, sia infine laddove ha preteso di non rinvenire gli elementi probatori di tale unitarietà, autonomia e disomogeneità che emergevano nei medesimi atti tecnici e nel provvedimento provenienti dal Comune di Loano, attesa la disomogeneità ontologica degli abusi e dei loro esiti.

In sostanza, gli appellanti lamentano l'erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui - sulla base del principio consolidato che i limiti volumetrici previsti dall'art. 39 L. 724/1994 riguardano l'intero fabbricato oggetto di richiesta di condono e non le singole unità abitative - non avrebbe tenuto conto di elementi peculiari della fattispecie che avrebbero comportato, secondo gli appellanti, l'impossibilità di poter considerare unitariamente le varie istanze in sanatoria a suo tempo presentate da parte della S.C.I.M Srl, sostenendo che nel caso concreto l'unitarietà dell'abuso non sussisterebbe *“attesa la disomogeneità ontologica degli abusi e dei loro esiti”*, disomogeneità caratterizzata dal fatto che alcuni interventi avrebbero riguardato il corpo dell'edificio mentre altri sarebbero stati interventi di nuova costruzione (compiuti dallo stesso costruttore seppur in periodi diversi).

3.1.1. La contestazione non si presenta condivisibile alla luce della costante interpretazione giurisprudenziale in materia di condono edilizio disciplinato dalla l. 23 dicembre 1994, n. 724, che esclude la possibilità di una sanatoria parziale, sul presupposto che il concetto di costruzione deve essere inteso in senso unitario e non in relazione a singole parti autonomamente considerate. Pertanto, non è possibile scindere la costruzione tra i vari elementi che la compongono ai fini della sanatoria di singole porzioni di essa.

L'art. 39, comma 1, della menzionata legge n. 724/1994 dispone, per quanto qui rileva: *“Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato*

ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 metri cubi ...”.

La norma va intesa nel senso che, laddove l’abuso riguardi un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari, ancorché dotate di autonomia funzionale, il limite volumetrico vada riferito all’edificio nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari di cui il medesimo si compone, costituendo la previsione di una cubatura massima (pari a 750 mc) un limite assoluto e inderogabile che risulterebbe, in caso contrario, facilmente aggirabile (Consiglio di Stato, Sez. VI, 12.11.2019).

3.1.2. Come evincibile dal provvedimento gravato, nel caso concreto si è in presenza di un unico edificio facente parte di un unico lotto che all’epoca della presentazione delle istanze di condono in oggetto era riconducibile ad un unico proprietario, la S.C.I.M Srl, la quale aveva presentato per tale edificio più istanze di condono relative alle singole unità immobiliari.

Pertanto, non può non valere il principio secondo cui *"l'opera edilizia abusiva va [da] identificata con riferimento all'unitarietà dell'edificio realizzato (o del complesso immobiliare) ove sia stato compiuto dal costruttore in esecuzione di un disegno unitario"* (cfr. Cons. Stato Sez. VI, 1° marzo 2019, n. 1434).

Secondo la legge 23 dicembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, *“ogni edificio va inteso quale complesso unitario che faccia capo ad unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle singole unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad una unica concessione in sanatoria, onde evitare la elusione del limite di 750 mc. attraverso la considerazione delle singole parti in luogo dell'intero complesso”* (Cons. di Stato Sez. II, 04 novembre 2019, n.7523).

3.1.3. Si soggiunge, inoltre, che la sentenza della Corte Costituzionale 23 luglio 1996, n. 302 ribadisce che *"uno stesso soggetto legittimato non può utilizzare separate domande di*

sanatoria per aggirare il limite di volumetria previsto dall'art.39, comma 1, L. n.724 del 1994, dovendosi, in tal caso, necessariamente unificare le richieste quando si tratti della medesima nuova costruzione da considerarsi in senso unitario. Ai sensi della previsione mirata dal legislatore potranno aversi una serie di istanze quanti sono i proprietari o i soggetti aventi titolo al momento della domanda, relative per ciascun richiedente alle porzioni di appartenenza anche se comprese in una unica costruzione unitaria: la volumetria dovrà essere calcolata rispetto a ciascuna separata domanda di sanatoria, riunificando, tuttavia, le porzioni dello stesso titolare”.

Inoltre, contrariamente alla tesi degli appellanti, ai fini della decisione della presente causa non ha alcun rilievo la circostanza che le singole unità immobiliari siano state acquistate, in un momento successivo, dagli odierni appellanti e da altri soggetti in buona fede in quanto la soglia massima dei 750 mc prevista dall'art. 39, comma 1, della L. n. 724/1994, ai fini della sanabilità degli abusi ivi contemplati, costituisce un limite insuperabile di natura oggettiva riguardante il bene, per cui risulta del tutto irrilevante sia la divaricazione soggettiva tra colui che chiede il condono (o gli subentra) e l'autore dell'illecito, sia lo stato di buona fede e di affidamento di chi ambisce a ottenere la sanatoria.

3.2. Non merita nemmeno accoglimento il secondo motivo di appello, con il quale si deduce l'erroneità della sentenza nella parte in cui non ha ritenuto che si sarebbe formato il silenzio assenso ex art. 39 della legge n. 724/1994, sostenendo che il Comune, presentate le istanze di condono ed avvenuto il pagamento dell'obbligazione e del contributo concessorio, avrebbe omesso per 20 anni di adottare un provvedimento definitivo sulle istanze, e, d'altro canto, non avrebbe nulla opposto rispetto alle DIA, presentate nel 2005 e nel 2006, la cui accettazione avrebbe postulato l'avvenuta sanatoria dell'immobile in forza del silenzio assenso formatosi sulle istanze di condono. Secondo parte appellante, la giurisprudenza avrebbe riconosciuto la formazione del silenzio assenso anche nel caso di deposito parziale della documentazione richiesta normativamente, e cioè, sostanzialmente,

l'istanza con l'individuazione specifica degli abusi, il pagamento dell'oblazione e l'accatastamento delle unità immobiliari, non pretendendo, ai fini del decorso del termine biennale, la "completezza della documentazione".

Ad avviso del Collegio, nel caso concreto non può ritenersi che l'istanza di condono del 28.2.1995 sia stata accolta per *silentium*.

Questo Consiglio (in particolare con la sentenza Sez. VI, 07/01/2020, n.98; Sez. II 18 luglio 2019, n. 5061) ha infatti avuto occasione di affermare che il termine di 24 mesi, decorso il quale si forma il silenzio assenso su una domanda di condono edilizio, previsto dall'art. 39, comma 4, della l. 724/1994, presuppone che la domanda stessa sia completa di tutta la documentazione necessaria a valutarla,

Diversamente da quanto preteso dagli appellanti, la fattispecie del "silenzio assenso" non si perfeziona per il mero decorso del tempo, ove non sia accompagnato dalla completezza della documentazione allegata all'istanza, e comunque ove difetti uno dei presupposti tipici della fattispecie, costituito nel caso specifico non solo dal rispetto del limite volumetrico ma anche dal rispetto del termine di ultimazione dei lavori e dalla veridicità di quanto dichiarato al riguardo . È stato in tal senso condivisibilmente affermato che *"in tema di condono edilizio, stante quanto previsto dall'art. 35 della L. 47/1985, deve rilevarsi come solo nel caso in cui la domanda di sanatoria edilizia presentata sia connotata dai requisiti soggettivi e oggettivi per essere accolta, può applicarsi la disciplina del silenzio-assenso"* (Consiglio di Stato, Sez. VI, 5 dicembre 2018, n. 6899).

3.2.1. Orbene, nel caso concreto, come giustamente ritenuto e correttamente motivato dal Giudice di prime cure, gli odierni appellanti non hanno provato minimamente che sarebbe stato adempiuta la richiesta del Comune di deposito della documentazione essenziale elencata nel preavviso di rigetto e nel provvedimento impugnato, nonostante le richieste di integrazione a suo tempo comunicate alla Società proprietaria dell'immobile nel 1997 e nel 1999, come rilevato nel provvedimento di diniego impugnato prot. n. 18138 del 5.9.2014 (cfr. doc.1 del

Comune di Loano, pag. 3, punto 5), per cui è evidente l'assenza dei requisiti richiesti *ex lege* ai fini della formazione del silenzio assenso.

3.3. E' infondato anche il terzo motivo, con il quale si sostiene che la sentenza non avrebbe considerato che la funzione di preavviso di rigetto sarebbe assolutamente diversa rispetto alla fissazione di un termine procedimentale; nel caso in esame, in cui i veri interessati sarebbero terzi rispetto all'originario istante, destinatario dell'avviso di rigetto, e oggi direttamente legittimati a sostituirsi all'istante nella eventuale gestione del procedimento di condono, il comportamento tenuto dal Comune di Loano avrebbe imposto - anche in considerazione dell'affidamento da essi maturato - la fissazione di un termine per il completamento documentale prima dell'adozione di un provvedimento di rigetto nei loro confronti per carenza documentale.

Come rilevato al precedente punto 3.1.3, ai fini della decisione della presente causa non ha alcun rilievo la circostanza che le singole unità immobiliari siano state acquistate, in un momento successivo, dagli odierni appellati e da altri soggetti in buona fede in quanto la soglia massima dei 750 mc prevista dall'art. 39, comma 1, della L. n. 724/1994, ai fini della sanabilità degli abusi ivi contemplati, costituisce un limite insuperabile di natura oggettiva riguardante il bene, per cui risulta del tutto irrilevante sia la divaricazione soggettiva tra colui che chiede il condono (o gli subentra) e l'autore dell'illecito, sia lo stato di buona fede e di affidamento di chi ambisce a ottenere la sanatoria.

3.3.1. Inoltre emerge dagli atti del procedimento che il Comune di Loano, con nota del 12 febbraio 2014 (doc. 2 della parte ricorrente in primo grado), aveva comunicato il preavviso di rigetto anche a tutti i soggetti che, come gli odierni appellanti, erano *medio tempore* divenuti proprietari di singole unità abitative, ivi indicando chiaramente la documentazione mancante per la definizione dell'istanza (tra cui la dimostrazione che l'ampliamento non è contenuto entro il 30% della costruzione

originaria, la prova dell'avvenuta presentazione della documentazione necessaria per l'accatastamento, la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere), assegnando alle parti il termine di 30 giorni per la presentazione di osservazioni e documenti.

Gli appellanti, come rilevato dal TAR, hanno bensì presentato le loro deduzioni, le quali, anche se tardive, il Comune ha vagliato nel provvedimento impugnato, ma non hanno provveduto a presentare la documentazione richiesta, tantomeno di chiedere un eventuale ulteriore termine ai fini della presentazione, per cui risulta infondato anche il terzo motivo di appello.

3.4. Con il quarto motivo di impugnazione gli appellanti sostengono l'erroneità della sentenza impugnata laddove afferma che l'onere della prova della data di compimento dell'abuso grava in capo agli appellanti, aventi causa di SCIM. Secondo gli appellanti, a distanza di lungo tempo dalla data di presentazione della istanza di condono, tale principio di diritto non sarebbe predicabile, sul piano della legittimità e su quello equitativo, se non altro per il contrario principio della prossimità e disponibilità della prova e sulla base di quello complementare della adeguatezza della istruttoria e della motivazione su fatti costitutivi della determinazione finale adottata dalla amministrazione.

Anche il motivo in oggetto è infondato. Per la costante giurisprudenza in materia di condono edilizio, dalla quale non vi è ragione di discostarsi, l'onere della prova in ordine all'ultimazione delle opere abusive in data utile per fruire del condono edilizio spetta al privato richiedente e non all'Amministrazione, poiché solo l'interessato può fornire inconfutabili documenti che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione dell'abuso (*cfr.* Cons. Stato, Sez. IV, 25 maggio 2020, n. 3304; Sez. VI, 11 ottobre 2016, n. 4178; Cons. Stato, sez. VI, 27 luglio 2015, n. 3666).

3.4.1. Tale orientamento è basato sul principio di vicinanza della prova, essendo nella sfera del privato la prova circa l'epoca di realizzazione delle opere edilizie e la relativa

consistenza, in quanto, relativamente ad un immobile realizzato in assenza di titoli edilizi, solo l'interessato può fornire gli inconfutabili atti, documenti o gli elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza del carattere di sanabilità di un'opera edilizia, in ragione dell'eventuale preesistenza rispetto all'epoca dell'introduzione di un determinato regime normativo dello ius aedificandi, dovendosi, quindi, fare applicazione del generale principio processuale per cui la ripartizione dell'onere della prova va effettuata secondo il principio della vicinanza della prova (Cons. Stato Sez. VI, 25 maggio 2020, n. 3304).

3.4.2. Pertanto, contrariamente all'assunto degli appellanti, non hanno alcun rilievo le argomentazioni circa un'asserita particolarità della fattispecie concreta, dovuta dal fatto che gli appellanti hanno acquistato i beni oggetto di condono dopo anni dalla data di presentazione dell'istanza, in quanto è onere del compratore verificare la consistenza del bene e la sua eventuale regolarità urbanistica nel caso concreto, compiendo tutte le indagini e gli accertamenti necessari.

3.5. Con l'ultimo motivo di impugnazione, gli appellanti sostengono l'erroneità della sentenza di primo grado in quanto non avrebbe considerato le deduzioni infraprocedimentali dei ricorrenti all'interno del subprocedimento contenzioso a sensi dell'art. 21bis L. 241/90, sia con riguardo alle osservazioni del sig. Fameli, le quali, paramtrate al lunghissimo tempo trascorso, non potevano non apparire irrilevanti, sia con riguardo alle osservazioni dei ricorrenti, poiché da un lato non vi sarebbe contrasto tra l'art. 39 della legge n. 724/1994 e la circolare 17/6/1995 e dall'altro perché i titoli abilitativi rilasciati e/o perfezionati non potevano essere e non possono non essere rilevanti rispetto all'atto di perfezionamento della istanza di condono ad esso pregiudizievole.

La doglianza non merita accoglimento in quanto il Comune di Loano, nel provvedimento impugnato di rigetto, come giustamente rilevato dal Giudice di prime cure, ha analiticamente controdedotto sia sulle osservazioni del sig. Fameli,

sia su quelle degli appellanti, indicando adeguatamente e punto per punto le ragioni della loro inidoneità a modificare le risultanze istruttorie.

3.6. L'appello va, in definitiva, respinto.

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.

3.7. Spese e onorari di giudizio, liquidati come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

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

Condanna gli appellanti alla rifusione delle spese di lite del presente grado di giudizio in favore del Comune di Loano che si liquidano in complessivi € 3.000,00 (tremila/00), oltre diritti ed accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 16 marzo 2023 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente

Oreste Mario Caputo, Consigliere

Roberto Caponigro, Consigliere

Lorenzo Cordi', Consigliere

Ulrike Lobis, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Ulrike Lobis

IL PRESIDENTE
Hadrian Simonetti

IL SEGRETARIO