

N. 00196/2024 REG.PROV.COLL.

N. 00839/2017 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 il Lazio

sezione staccata di Latina (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 839 del 2017, proposto da -OMISSIS-, elettivamente domiciliato presso il domicilio digitale corrispondente all'indirizzo telematico presente nel Registro di Giustizia nonché fisicamente domiciliato in Priverno, via G. Matteotti n. 147, presso lo studio dell'avv. Alessandro Mariani, che lo rappresenta e difende in virtù di procura in atti;

contro

Comune di Maenza, in persona del legale Sindaco *pro tempore*, elettivamente domiciliato presso il domicilio digitale corrispondente all'indirizzo telematico presente nel Registro di Giustizia nonché fisicamente domiciliato in Latina alla Via S. Tucci n. 4, presso lo studio dell'avv. Pietro Caschera, giusta procura in atti;

per l'annullamento,

del diniego relativo alla domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, legge 326/2003 pratica edilizia -OMISSIS- ricevuta dal ricorrente in data -OMISSIS-

iscritta al protocollo del Comune di Maenza al -OMISSIS-, compreso ogni atto precedente e successivo ad esso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Maenza;

visti tutti gli atti della causa;

relatore nell'udienza pubblica del giorno 6 marzo 2024 la dott.ssa Benedetta Bazuro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;
ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1 – Con ricorso ritualmente notificato il sig. -OMISSIS- ha impugnato l'atto indicato in epigrafe deducendo che:

-in data -OMISSIS- aveva presentato al Comune di Maenza un'istanza di permesso di costruire in sanatoria riguardante la *“costruzione di un fabbricato con solo piano terra, adibito a civile abitazione, composto da tre ambienti, completamente ultimato compreso impianto idraulico ed elettrico”* ai sensi del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, (convertito in legge dalla l. 326/2003);

-il ricorrente aveva provveduto al pagamento di tutti gli oneri accessori ed al deposito della documentazione necessaria a corredare la predetta istanza;

-in data -OMISSIS- il tecnico incaricato dal Comune aveva espresso parere favorevole al rilascio del permesso;

- nelle more del procedimento era sopraggiunto il parere negativo della Soprintendenza sull'autorizzazione ai sensi dell'art. 146, comma 7, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in quanto le opere da sanare non rientravano tra le tipologie 4,

5 e 6 della L. 326/2003 per le quali era consentita la sanatoria in zone vincolate e comunque erano manufatti in contrasto con il contesto architettonico, ambientale e paesaggistico dell'area vincolata per la particolare valenza architettonica della stessa;
-per questi stessi motivi il Comune di Maenza aveva negato al ricorrente il permesso in sanatoria richiesto;

-tale provvedimento era illegittimo per: 1) violazione dell'art. 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 in quanto provvedimento sprovvisto di specifica motivazione; 2) errata applicazione del diniego atteso che, nel caso specifico, il vincolo insistente sulla zona non avrebbe dovuto applicarsi al manufatto in questione perché realizzato prima dell'imposizione del vincolo stesso.

2 – Si è costituito il Comune di Maenza chiedendo il rigetto del ricorso in quanto infondato in fatto ed in diritto.

3- All'udienza pubblica del 6 marzo 2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

4- Il ricorso va respinto per i motivi di seguito esposti.

4.1 – Va rilevato, in primo luogo, che l'istanza di condono in relazione alla quale è stata adottata la determinazione negativa impugnata è stata presentata in base al regime del c.d. "terzo condono" disciplinato dall'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (convertito in legge dalla L.326/2003) che ha fissato limiti più stringenti rispetto ai precedenti "primo e secondo condono", di cui alle leggi 28 febbraio 1985, n. 47 e 23 dicembre 1994, n. 724.

In particolare, alla luce delle coordinate applicative del c.d. "terzo condono", come attuato, in sede regionale, con la L.R. 8 novembre 2004, n. 12, solo determinate tipologie di interventi – c.d. abusi formali o minori – risultano condonabili se realizzati in aree sottoposte a vincolo.

Ed infatti, la realizzazione di nuovi volumi e superfici in aree vincolate, indipendentemente dalla data di imposizione del vincolo e dalla natura di vincolo assoluto o relativo alla inedificabilità, è estranea all'ambito di applicazione della disciplina dettata sul terzo condono, come risultante dalla combinato disposto delle disposizioni della l. 326/2003 e della L.R. 12/2004 e come costantemente applicata dalla giurisprudenza amministrativa, nonché secondo le coordinate interpretative individuate dalla Corte Costituzionale, investita della verifica di tenuta costituzionale delle relative disposizioni.

Ciò premesso, alla luce dell'art. 32, commi 26 e 27, del d.l. 269/2003 e degli artt. 2 e 3, comma 1, lettera b), della L.R. n. 12/2004, possono ritenersi suscettibili di sanatoria, nelle aree soggette a vincoli, solo le opere di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del d.l. 269/2003, corrispondenti a opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria (*ex plurimis*, in termini: Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, 17 febbraio 2015, n. 2705; 4 aprile 2017 n. 4225; 13 ottobre 2017, n. 10336; 11 luglio 2018, n. 7752; 24 gennaio 2019, n. 931; 9 luglio 2019, n. 9131; 13 marzo 2019, n. 4572; 2 dicembre 2019 n. 13758; 7 gennaio 2020, n. 90; 2 marzo 2020, n. 2743; 26 marzo 2020 n. 2660; 7 maggio 2020, n. 7487; 18 agosto 2020, n. 9252; Consiglio di Stato, Sez. VI, 17 gennaio 2020 n. 425), mentre per le altre tipologie di abusi interviene una preclusione legale alla sanabilità.

Più nel dettaglio, la giurisprudenza amministrativa ha ripetutamente affermato che *“il condono previsto dall'art. 32 del decreto-legge n. 269 del 2003 (terzo condono edilizio) è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del decreto (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Non sono invece suscettibili di sanatoria le*

opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" (cfr. *ex multis* Cons. St., Sez. VI, 17 gennaio 2020, n. 425).

In sintesi, quindi, le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) si tratti di opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo;
- b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;
- c) si tratti di opere minori senza aumento di volume o superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);
- d) vi sia il previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Orbene, nel caso di specie viene in rilievo un abuso edilizio che – come dichiarato dallo stesso ricorrente nell'istanza di sanatoria dell'-OMISSIS- – rientra nella tipologia abusiva n. 1; trattandosi di *“un fabbricato con solo piano terra, adibito a civile abitazione, composto da tre ambienti, completamente ultimato compreso impianto idraulico ed elettrico”* esso va qualificato come “abuso maggiore” essendo una nuova costruzione. Inoltre, risulta *per tabulas* che l'abuso in questione è stato realizzato su una zona vincolata.

Ne discende che tale abuso - proprio perché “maggiore” ed incidente su area vincolata - non può essere condonato in ossequio al costante insegnamento giurisprudenziale sopra richiamato, con conseguente piena legittimità del provvedimento di diniego impugnato.

4.2 - Né può essere accolta la censura in merito ad un presunto difetto di motivazione del diniego di sanatoria impugnato, atteso che il provvedimento in questione ha carattere vincolato, essendo ancorato a due specifici presupposti, ovverosia l'esistenza del vincolo paesaggistico e l'incremento di superficie o volumetria. Orbene, il provvedimento impugnato dà puntualmente conto di tali presupposti, con ciò assolvendo in pieno all'obbligo motivazionale sancito dall'art. 3 della L.241/1990.

Per tutto quanto sopra esposto il ricorso va respinto.

5 - Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna il ricorrente alla refusione delle spese di lite in favore del Comune resistente che si liquidano in euro 2.000,00 per compensi, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

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

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 6 marzo 2024 con l'intervento dei magistrati:

Davide Soricelli, Presidente

Roberto Maria Bucchi, Consigliere

Benedetta Bazuro, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Benedetta Bazuro

IL PRESIDENTE
Davide Soricelli

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI