

N. 00488/2024 REG.PROV.COLL.  
N. 01644/2022 REG.RIC.  
N. 00276/2023 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 Sicilia

sezione staccata di Catania (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1644 del 2022, proposto da -OMISSIS-, rappresentata e difesa dall'avvocato Vincenzo Terenzio, con domicilio fisico eletto presso il suo studio in Palermo, via Torreatarsa 24, e con domicilio digitale *ex lege* come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di -OMISSIS-, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Andrea Di Leo, con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC andreadileo@pec.it;

***nei confronti***

-OMISSIS-, rappresentato e difeso dagli avvocati Mila Milazzo e Cristiana Forestieri, con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC avvamilamilazzo@milano.pecavvocati.it;

-OMISSIS-, rappresentata e difesa dagli avvocati Mila Milazzo e Cristiana Forestieri, con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC avvamilamilazzo@milano.pecavvocati.it;

sul ricorso numero di registro generale 276 del 2023, proposto da -OMISSIS-, rappresentata e difesa dall'avvocato Vincenzo Terenzio, con domicilio fisico eletto presso il suo studio in Palermo, via Torreatarsa 24, e con domicilio digitale ex lege come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di -OMISSIS-, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Andrea Di Leo, con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC andreadileo@pec.it;

***nei confronti***

-OMISSIS-, rappresentato e difeso dagli avvocati Mila Milazzo e Cristiana Forestieri, con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC avvmilamilazzo@milano.pecavvocati.it;

-OMISSIS-, rappresentata e difesa dagli avvocati Mila Milazzo e Cristiana Forestieri, con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC avvmilamilazzo@milano.pecavvocati.it;

***per l'annullamento previa sospensiva***

A) quanto al ricorso introduttivo del giudizio iscritto al n. r.g. 1644 del 2022: del provvedimento n. settoriale -OMISSIS- con il quale si determina l'annullamento del permesso di costruire n. -OMISSIS- ai sensi dell'art. 21 nonies, comma 2bis, della L. 241/1990 e di tutti gli atti consequenziali;

B) quanto al ricorso introduttivo del giudizio iscritto al n. r.g. 276 del 2023, per l'annullamento:

della disposizione n. -OMISSIS- avente per oggetto “*Demolizione, riduzione in pristino e sanzione pecuniaria – Ditta: -OMISSIS-*”, comunicata con determinazione settoriale n.

-OMISSIS-a sua volta comunicata in pari data ed avente ad oggetto “*Sospensione dei termini della disposizione n.-OMISSIS-*”;

di tutti gli atti presupposti, connessi, prodromici e consequenziali.

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di-OMISSIS-, di -OMISSIS- e di -OMISSIS-;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 dicembre 2023 il dott. Giovanni Giuseppe Antonio Dato e uditi per le parti i difensori presenti come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

1. Con ricorso notificato in data 28 ottobre 2022 e depositato in data 4 novembre 2022 - iscritto al n. r.g. 1644/2022 - la deducente ha rappresentato quanto segue.

In data 12 febbraio 2021, l'esponente ha acquistato dai sigg.ri -OMISSIS-, tra gli altri, un rudere con annesso terreno -OMISSIS-, sito nel Comune di-OMISSIS-, località -OMISSIS-, identificato al catasto al foglio -OMISSIS-.

Nell'atto di compravendita, all'art. 5, viene indicato quale oggetto del contratto anche il permesso di costruire n. -OMISSIS- ottenuto dai sigg.ri -OMISSIS- in data 13 novembre 2020.

Il permesso di costruire, oggetto del provvedimento di annullamento impugnato, è stato quindi rilasciato dal Comune di-OMISSIS- ai sigg.ri -OMISSIS- su istanza, progetto e relazione tecnica presentati e redatti su incarico degli stessi.

La deducente non ha partecipato ad alcun tipo di procedimento amministrativo inerente il permesso di costruire; a conferma di quanto sopra, nell'atto di compravendita si legge che il rudere è stato acquisito dalla odierna ricorrente unitamente al permesso di costruire n. -OMISSIS-.

Pertanto, immessasi nel possesso dell'immobile, in data 22 luglio 2021 la ricorrente ha avviato i lavori sull'immobile procedendo secondo il progetto approvato.

Tuttavia, su segnalazione al Comando della Stazione dei Carabinieri di -OMISSIS-, incoata dai sigg.ri -OMISSIS- e -OMISSIS-, l'Ufficio Tecnico del Comune, in data -OMISSIS-, ha effettuato un sopralluogo sull'immobile della ricorrente e - avendo evidenziato alcune incongruenze relative all'originario titolo edilizio – ha ritenuto che risultasse necessario adottare provvedimenti consequenziali.

Contestualmente ed in pari data, il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha redatto nota PEC assunta a prot. n. -OMISSIS-ed indirizzata ai Carabinieri di -OMISSIS-, ove lo stesso, riassumendo l'esito dell'intervento effettuato sull'immobile in questione, ha spiegato che tale intervento riguardava la seconda variante in corso d'opera autorizzata con permesso di costruire n. -OMISSIS-; in sostanza, il Comune intimato non ha evidenziato in sede istruttoria sulla seconda SCIA in variante quelle che in sede di sopralluogo ha poi definito invece rilevanti anomalie.

Sicché, con provvedimento n. -OMISSIS- l'Ufficio si è determinato ad emettere provvedimento di sospensione lavori per la durata di 45 giorni, al fine di adottare i provvedimenti più opportuni; il prefato provvedimento è stato impugnato dalla ricorrente (n.r.g. 1113/22) e definito con sentenza n. 2508/2022 per sopravvenuta carenza di interesse a procedere stante il decorso del termine di sospensione dei lavori.

Scaduto il termine di sospensione, l'Ente locale in data-OMISSIS- ha ricevuto una ulteriore nota (prot. n.-OMISSIS-) con la quale, sempre i controinteressati, hanno chiesto l'annullamento d'ufficio del permesso di costruire n. -OMISSIS-; esaminata

la nota, il Comune si è determinato ad emettere avvio del procedimento di annullamento del permesso di costruire.

Non condividendo le osservazioni presentate dalla deducente in data -OMISSIS-il Comune ha emesso il provvedimento di annullamento del permesso di costruire n. -OMISSIS-.

1.1. Si è costituito in giudizio il Comune di-OMISSIS- chiedendo il rigetto del ricorso in quanto inammissibile, improcedibile e comunque infondato in fatto e diritto.

Si sono altresì costituiti in giudizio i sig.ri -OMISSIS- e -OMISSIS- chiedendo il rigetto dell'istanza di sospensione nonché la declaratoria di irricevibilità, inammissibilità, improcedibilità e comunque il rigetto del ricorso in quanto infondato nel merito.

1.2. Con ordinanza 12 dicembre 2022, n. 643 è stata accolta la domanda cautelare - senza disporre la sospensione degli effetti del provvedimento avverso - nella misura e con le modalità determinate nello stesso provvedimento.

2. Con ricorso notificato in data 9 febbraio 2023 e depositato in data 21 febbraio 2023 - iscritto al n. r.g. 276/2023 - la deducente, dopo aver richiamato i fatti oggetto del giudizio iscritto al n. r.g. 1644/2022, ha rappresentato che con PEC del -OMISSIS-il Comune resistente ha comunicato al difensore della stessa ricorrente il provvedimento n. -OMISSIS-avente ad oggetto *“Sospensione dei termini della disposizione n.-OMISSIS- avente per oggetto “Demolizione, riduzione in pristino e sanzione pecuniaria – Ditta: -OMISSIS-”* specificando nella PEC che *“si era tentata la notifica alla responsabile dell’abuso”*.

La ricorrente ha evidenziato di aver appreso con tale comunicazione per la prima volta che era stato emesso dal Comune di-OMISSIS- nei suoi confronti un provvedimento di demolizione e riduzione in pristino con sanzione pecuniaria scaturito dal provvedimento di annullamento del permesso di costruire n. -OMISSIS-.

L'esponente ha lamentato che la notifica di un successivo e separato provvedimento amministrativo - seppur riguardante un medesimo immobile e medesimo soggetto - avrebbe dovuto essere effettuata personalmente al proprietario dell'immobile interessato dalla misura demolitoria e ha stigmatizzato il comportamento del Comune resistente quale tentativo di far passare in sordina la notifica del provvedimento di demolizione al fine di evitare che in sede cautelare la parte ricorrente potesse avere maggiori *chance* di ottenere un provvedimento favorevole.

L'esponente, dunque, ha proposto il ricorso per l'annullamento del provvedimento di demolizione al fine di evitare il consolidamento degli effetti dello stesso.

2.1. Si è costituito in giudizio il Comune di-OMISSIS- chiedendo il rigetto del ricorso in quanto inammissibile, improcedibile e comunque infondato in fatto e diritto.

Si sono costituiti in giudizio i sigg.ri -OMISSIS- e -OMISSIS-, chiedendo che il ricorso avversario, venga dichiarato irricevibile, inammissibile, improcedibile e comunque che sia respinto in quanto infondato nel merito.

3. Le parti - nei giudizi iscritti ai nn. r.g. 1644/2022 e 276/2023 - hanno illustrato le rispettive posizioni, depositando documenti, memorie e repliche.

4. All'udienza pubblica del giorno 20 dicembre 2023 - in relazione ai giudizi iscritti ai nn. r.g. 1644/2022 e 276/2023 - presenti il difensore della parte ricorrente (che, in relazione al giudizio iscritto al n. r.g. 1644/2022, ha evocato il parere n. 472 del 7 dicembre 2023 reso dal C.G.A.R.S. sul ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana, ritenuta ipotesi simile a quella oggetto di trattazione), il difensore del Comune resistente nonché il difensore dei controinteressati, dopo la discussione i ricorsi sono stati trattenuti in decisione.

## DIRITTO

1. In via preliminare, il Collegio dispone la riunione dei ricorsi in epigrafe - iscritti ai nn. r.g. 1644/2022 e 276/2023 - in ragione della evidente connessione soggettiva e oggettiva.

2. Merita di essere evidenziato che i rilievi e le osservazioni - da parte della deducente - in merito alla effettiva veste di parti controinteressate in capo ai sig.ri -OMISSIS- e -OMISSIS- si rivelano privi di base, avendo la stessa esponente evocato (notificando gli atti introduttivi dei giudizi instaurati per l'annullamento degli atti in epigrafe) le dette parti, che si sono costituite e hanno articolato le rispettive difese.

3. Il Collegio prescinde, poi, dalla questione - in relazione al giudizio iscritto al n. r.g. 1644/2022 - della tardività del deposito documentale effettuato dalla parte ricorrente in data 28 novembre 2023 (come eccepito dalla parti controinteressate) in ragione dell'irrilevanza del medesimo deposito ai fini della definizione del presente giudizio (nell'ambito del quale mai è stata posta in discussione la circostanza che l'odierna ricorrente è estranea alle iniziative prodromiche e strumentali al rilascio del permesso di costruire n. -OMISSIS-, risalendo il suo acquisto ad un momento successivo al detto rilascio).

4. Il Collegio procede innanzitutto all'esame dei motivi di gravame proposti con il ricorso iscritto al n. r.g. 1644/2022.

5. Con il primo motivo sono stati dedotti i vizi di *Violazione e falsa applicazione dell'art. 3 L. 241/90 - carenza di istruttoria e motivazione insufficiente.*

In sintesi, per la parte ricorrente il provvedimento di annullamento si appalesa illegittimo perché basato, da un lato su di una accettazione supina di quanto affermato dalla controinteressata, dall'altro perché fondato su presupposti edilizio-urbanistici errati e carenti sotto il profilo della necessaria valutazione del complessivo regime dei suoli connesso alla vigente pianificazione dell'area interessata.

Innanzitutto, per la deducente - con riguardo alla carenza istruttoria - emerge dal contenuto del provvedimento impugnato che il Comune di-OMISSIS- è addivenuto all'annullamento del permesso di costruire n. -OMISSIS- solo a seguito dell'invio - da parte dei controinteressati - della nota prot. -OMISSIS- con allegata perizia di

parte sulla fotografia depositata dai sigg.ri -OMISSIS- all'atto della richiesta del permesso di costruire.

Esaminata la prefata documentazione, e al netto del termine concesso per il deposito delle osservazioni, il Comune ha proceduto all'annullamento del permesso di costruire.

Il Comune di-OMISSIS- non ha quindi effettuato alcun sopralluogo né ha incaricato un tecnico per verificare quanto affermato dalla denunziante ma si è limitato a ritenere come certo quanto dalla stessa riferito; anzi, nel provvedimento impugnato si legge che le note della controinteressata in uno alla denuncia presentata ai Carabinieri assurgono a presupposto indefettibile del provvedimento di annullamento.

Tale violazione, per la parte ricorrente, si appalesa ancor più grave perché effettuata con riguardo ad un provvedimento di annullamento di un titolo ampliativo della sfera giuridica dell'interessata, ben oltre il termine di cui all'art. 21 *nonies* L. 241/90.

La parte ricorrente si è poi soffermata sulle caratteristiche dell'immobile in questione (in particolare, la sua risalenza e le caratteristiche costruttive che lo connotano) e della zona in cui lo stesso ricade, anche alla luce di una consulenza di parte (del prof. -OMISSIS-)

Per la deducente, in particolare, alla luce del richiamato contributo tecnico di parte, il vano (cucina) in questione costituisce parte integrante della tipologia abitativa eoliana e come tale partecipa della originaria e complessiva destinazione residenziale rurale e, ad ulteriore comprova della effettiva residenzialità dell'immobile militano la tipologia delle pareti interne e la sua altezza.

Inoltre, argomenta l'esponente, la vetustà del manufatto (anteriore alla legge n. 1150/1942 e alla legge n. 765/67) comporta che lo stesso non avesse una definita e/o imposta destinazione d'uso e che la stessa debba quindi rinvenirsi della destinazione indicata nell'ultima licenza o concessione edilizia relativa all'edificio

oppure, in mancanza di tale indicazione, della tipologia dell'immobile, dovendo, tra l'altro, considerarsi irrilevante l'utilizzazione di fatto dei singoli vani.

Infine, argomenta la parte ricorrente, la residenzialità dell'immobile in questione è evincibile anche e comunque dalla comparazione fotografica con l'immobile adiacente: il particolare della tinteggiatura di colore rosa dell'intonaco di facciata di quest'ultimo che si sovrappone in parte sulla muratura allineata della medesima facciata del corpo ricostruito, dettaglio che appare più che sufficiente per dimostrare una condizione di continuità, anche strutturale, tra le due parti costituenti un unico organismo edilizio, con destinazione residenziale unitaria.

5.1. Il motivo è infondato.

5.1.1. La contestata carenza di istruttoria è smentita dalla dettagliata elencazione degli adempimenti posti in essere nonché dalle acquisizioni documentali curate dal Comune resistente prima di addivenire alla determinazione di secondo grado avversata con l'atto introduttivo del giudizio.

In particolare, alle pagine 1 e 2 dell'impugnato provvedimento n. settoriale-OMISSIS-, sono elencate le osservazioni prodotte e trasmesse dalle parti private (in particolare, i contributi tecnici e giuridici dei professionisti di parte: geom. -OMISSIS-) nonché le note pervenute a seguito della comunicazione di avvio del procedimento di secondo grado (nota del sig. -OMISSIS--OMISSIS-, con annessa documentazione fotografica; nota dell'avv. Milazzo, con annessa perizia tecnica del sig. -OMISSIS-).

Fra le diverse acquisizioni nel corso dell'istruttoria procedimentale vi è quella afferente alla documentazione relativa alla CTU dell'ing. -OMISSIS- relativa ad una causa civile del 2014, richiesta dall'Ufficio comunale con nota prot. n.-OMISSIS- (dovendosi ricordare, sul punto, che il Comune resistente ha stigmatizzato nel provvedimento avversato il comportamento della deducente che aveva trasmesso la perizia redatta dal CTU ing. -OMISSIS- -OMISSIS- "*in copia priva dell'allegato 2 relativo*

alla “Documentazione Fotografica”); ma vanno parimenti richiamate le ulteriori acquisizioni documentali citate a pag. 2 del provvedimento impugnato (il progetto della ditta-OMISSIS- -OMISSIS- risalente al 1985; il parere relativo al progetto della società -OMISSIS-S.r.l. risalente al 2011; la perizia giurata dell’arch.-OMISSIS-del 2022; un certificato anagrafico).

In conclusione, si rivela privo di base l’assunto di parte ricorrente secondo cui l’impugnato provvedimento di secondo grado sarebbe frutto di una “*accettazione supina di quanto affermato dalla controinteressata*” (cfr. pag. 5 del ricorso), avendo il Comune resistente provveduto ai necessari approfondimenti istruttori nel corso del procedimento amministrativo conclusosi con l’avversata determinazione di autotutela.

5.1.2. L’affermata natura residenziale del vano in questione si rivela tesi assai debole alla luce delle seguenti considerazioni.

In primo luogo, la documentazione fotografica (prodotta dai danti causa della parte ricorrente) per ottenere il rilascio del titolo abilitativo edilizio (in particolare la foto n. 11 allegata al progetto di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione a firma del geom. -OMISSIS- datato 13 novembre 2018) appare *ictu oculi* frutto di un fotomontaggio (secondo quanto condivisibilmente relazionato dal tecnico di parte, sig. -OMISSIS-).

Ritiene il Collegio di non dover indugiare sulla questione e neppure di dover disporre approfondimenti istruttori in quanto gli elementi acquisiti nel fascicolo di giudizio (fra i quali il corredo fotografico relativo al forno presente nell’immobile di proprietà dei sig.ri -OMISSIS- e -OMISSIS-: cfr., in particolare, pag. 3 della memoria di costituzione del Comune resistente e pag. 4 della comunicazione di avvio del procedimento, nota prot. n.-OMISSIS-) appare sufficiente ad avvalorare la tesi dell’artefazione del detto corredo fotografico (si ribadisce, foto n. 11 allegata al progetto edilizio a firma del geom. -OMISSIS- datato 13 novembre 2018).

In secondo luogo, va osservato che ulteriori elementi smentiscono l'effettiva presenza di un forno nel detto locale: in particolare, appare significativa la circostanza che in nessuna delle fotografie versate in atti - ovviamente relative al manufatto prima della sua trasformazione - che ritraggono dall'esterno il locale in questione è presente una canna fumaria, ciò che induce a ritenere che il forno non poteva essere presente al suo interno (non comprendendosi dove avrebbe potuto scaricare i fumi derivanti dalla combustione).

Gli ulteriori elementi - adottati dalla parte ricorrente, anche alla luce di contributi tecnici di parte - non appaiono persuasivi (quanto alla affermata natura residenziale dell'immobile in questione).

In particolare - premessa l'irrilevanza dell'affermata "*destinazione residenziale dell'area ove ricade l'immobile*" (secondo la tesi del prof. -OMISSIS-), dovendosi semmai soffermarsi sulla destinazione del locale stesso - appare significativa la circostanza che, benché adiacente ad un edificio residenziale, l'apertura del detto vano non si trovava sullo stesso fronte di quello dell'abitazione e che esso non risultava collegato dall'interno all'abitazione medesima.

A fronte delle superiori osservazioni perdono di rilevanza gli elementi - richiamati dalla parte ricorrente a sostegno della effettiva residenzialità dell'immobile - quali la tipologia delle pareti interne, l'altezza del manufatto e la tinteggiatura dell'intonaco di facciata.

6. Con il secondo motivo di gravame l'esponente ha dedotto i vizi di *Violazione e falsa applicazione dell'art. 21 nonies della legge n. 241/1990. Violazione dell'art. 1, comma 2 bis. della legge n. 241/1990 – Violazione del principio del legittimo affidamento – eccesso di potere per travisamento dei presupposti.*

Per la parte ricorrente, in sintesi, l'art. 21 *nonies* della legge n. 241/1990, al fine dell'annullamento in autotutela di un provvedimento, non ritiene sufficiente l'illegittimità del provvedimento stesso occorrendo il necessario concorso di una

serie di diversi ed ulteriori requisiti: la sussistenza di concrete ragioni di interesse pubblico alla rimozione dell'atto pretesamente illegittimo; il fatto che l'azione di secondo grado si svolga "entro un termine ragionevole"; la ponderazione dell'interesse pubblico all'annullamento con gli interessi dei destinatari e dei controinteressati, anche alla luce del principio di legittimo affidamento e dell'esistenza di posizioni consolidate in capo ai privati.

Secondo la deducente, innanzitutto, non sussiste nel caso in esame il *termine ragionevole fissato dall'art. 21 nonies della legge n. 241/1990*.

Per l'esponente, invero, sebbene il comma 2 *bis* della menzionata disposizione preveda un'unica eccezione all'esercizio del potere di autotutela entro il termine di dodici mesi nel caso di "false rappresentazioni dei fatti" o di "dichiarazioni sostitutive mendaci", ai fini dell'applicazione della deroga è necessario che le stesse siano state accertate con sentenza passata in giudicato.

Il Comune resistente, lamenta l'esponente, illegittimamente e al fine di aggirare il limite temporale normativamente fissato, è pervenuto alla determinazione dell'annullamento del permesso di costruire ritenendo in modo arbitrario e sulla base di mere dichiarazioni rese dal vicino di casa, che gli originari istanti (sig.ri -OMISSIS-) avrebbero prodotto una falsa rappresentazione dello stato dei luoghi originario, attraverso il deposito di fotografie artefatte che avrebbero indotto il funzionario dell'epoca a considerare l'immobile ad uso residenziale e quindi a consentire l'accesso al c.d. "-OMISSIS-"; tuttavia, osserva la deducente, ad oggi non sussiste alcuna falsa attestazione in quanto non risulta provato in maniera inoppugnabile che la foto in questione non riguardi l'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire e, in particolare, non essendoci alcun accertamento penale in ordine all'asserita falsificazione, la deroga di cui al comma 2-bis dell'art. 21 *nonies* della legge n. 241/1990 non è applicabile.

Inoltre, non ricorrerebbe neppure la seconda delle ipotesi enucleate dalla giurisprudenza per rendere operativa la deroga e che richiede che l'acclarata erroneità dei presupposti risulti non imputabile (neanche a titolo di colpa concorrente) all'Amministrazione, ed imputabile, esclusivamente al dolo dell'istante: in particolare, lo stato di consistenza dell'immobile originario e la sua destinazione come "residenza agricola" era perfettamente nota all'UTC del Comune di OMISSIS- e lo stesso Comune ha rilasciato ben due varianti con la conseguenza che non si potrebbe in alcun modo escludere un concorso di colpa da parte del Comune. L'amministrazione comunale quindi ben conosceva le vicende legate all'immobile (i sigg.ri -OMISSIS-

avevano già presentato una richiesta di concessione edilizia già nel 1984 e successivamente la società -OMISSIS- S.r.l. aveva presentato un progetto sul medesimo immobile per la realizzazione di una struttura turistico alberghiera) ed era nelle condizioni di effettuare approfonditamente e con largo anticipo le sue valutazioni sull'immobile già prima del rilascio del permesso di costruire.

Inoltre, per la deducente, è assente nel caso in esame in esame il canone della ragionevolezza, tenuto conto in primo luogo del fatto che il provvedimento impugnato non riporta alcuna motivazione in ordine al bilanciamento tra gli opposti interessi in gioco e che il Comune ha fondato il proprio convincimento sulla valutazione unilaterale della perizia di parte presentata dalla vicina di casa in sede di avvio del procedimento e conosciuta dalla ricorrente solo successivamente alla conclusione del procedimento, e dunque in palese violazione anche del principio del contraddittorio, senza procedere ad una valutazione e accertamento autonomo anche sulla base degli allegati presentati dalla ricorrente e delle perizie giurate attestanti invece l'uso dell'immobile come residenza agricola.

Ne consegue, per la parte ricorrente, l'inapplicabilità del comma 2-bis dell'art. 21 nonies della l. n. 241/1990 e la conseguente illegittimità del provvedimento

impugnato per decorso del termine ragionevole fissato dalla norma per l'esercizio del potere di autotutela.

La parte ricorrente ha altresì dedotto il vizio di *Eccesso di potere per difetto ed incompletezza dell'istruttoria e della motivazione in relazione all'interesse pubblico e alla comparazione tra gli interessi in gioco*.

Per l'esponente, in sintesi, nel provvedimento impugnato non viene evidenziata alcuna concreta ragione di interesse pubblico che possa giustificare l'adozione del provvedimento di annullamento impugnato, né tanto meno v'è traccia di una comparazione tra gli interessi contrapposti.

Il potere di autotutela infatti è per sua natura "discrezionale" e, quindi, frutto di una scelta di opportunità che deve essere congruamente giustificata in ordine alla prevalenza dell'interesse pubblico su quello antagonista del privato.

Per l'esponente, dunque, alla luce della copiosa giurisprudenza non v'è chi non veda come il provvedimento impugnato si appalesi illegittimo in quanto non riporta a sostegno dell'adozione del medesimo alcuna giustificazione in ordine alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale e alla prevalenza dello stesso sull'interesse contrapposto del privato tenuto conto anche della fase avanzata in cui si trovano i lavori; ed invero, nessun interesse pubblico neppure con riferimento all'ordinato assetto del territorio e alla vivibilità del contesto in correlazione con gli standard di riferimento può ritenersi esistente nella specie (e in ogni caso non esplicitato) considerato che l'immobile oggetto della concessione ricade peraltro in area urbanizzata e dunque in un contesto urbanistico al quale l'immobile si adatta perfettamente.

Pertanto, oltre a difettare del tutto l'esternazione delle ragioni di interesse pubblico e la valutazione motivata della posizione dei soggetti finali, mancano le ragioni sostanziali per potere giustificare l'annullamento d'ufficio del titolo edilizio.

Ed ancora, la parte ricorrente ha dedotto i vizi di *Eccesso di potere per difetto ed incompletezza dell'istruttoria e della motivazione in relazione comparazione tra gli interessi in gioco e al legittimo affidamento.*

Per l'esponente, il provvedimento avverso risulta altresì illegittimo per omesso bilanciamento dei contrapposti interessi (per il cit. art. 21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 il provvedimento di secondo grado deve tenere conto “*degli interessi dei destinatari e dei controinteressati?*”).

Nel caso di specie la motivazione del provvedimento impugnato non contiene alcuna ponderazione dei contrapposti interessi in gioco e manca del tutto il requisito rappresentato dalla valutazione motivata della posizione dei soggetti destinatari del provvedimento.

Per l'esponente, inoltre, il Comune ha escluso aprioristicamente l'esistenza di un legittimo affidamento della stessa ricorrente, non considerando in alcun modo che essa è terzo acquirente di buona fede e che l'eventuale (inesistente) errata rappresentazione dei presupposti è imputabile al precedente proprietario al quale è stato rilasciato il titolo edilizio.

Sempre per la deducente, è stata la stessa condotta del Comune resistente ad avvalorare in capo alla ricorrente una posizione di legittimo affidamento, avendo l'Ente locale rilasciato alla ricorrente ben due varianti rispetto all'originario permesso di costruire (la prima, datata 22 settembre 2021 per lo spostamento interno di muri divisorii, la seconda, datata 2 febbraio 2022 per modifiche alla collocazione del terrazzo antistante il fabbricato): il sol fatto di aver rilasciato le predette varianti ha ingenerato nell'esponente la convinzione che il permesso di costruire, acquisito dai sig.ri -OMISSIS-, fosse perfettamente valido ed efficace, consolidando di conseguenza il suo interesse legittimo a godere di un provvedimento ampliativo della sua sfera giuridica.

Per altro verso, conclude la deducente, non può dirsi esclusa la responsabilità della P.A. per lesione del legittimo affidamento in quanto non sussisteva mala fede da parte della stessa ricorrente né i presunti vizi di legittimità del provvedimento potevano essere riconoscibili con l'ordinaria diligenza, *a fortiori* da una cittadina americana.

6.1. Il motivo è infondato.

6.1.1. L'art. 21-*nonies* della legge 7 agosto 1990, n. 241, vigente *ratione temporis*, stabilisce che *“Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell' articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. Rimangono ferme le responsabilità connesse all'adozione e al mancato annullamento del provvedimento illegittimo”* (comma 1); *“I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di dodici mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445”* (comma 2-*bis*).

Per costante giurisprudenza, condivisa dal Collegio, la costruzione sintattica e l'interpretazione logico sistematica implicano una chiara distinzione tra il caso in cui il provvedimento sia conseguito in funzione di una mera *“falsa rappresentazione dei fatti”* e l'ipotesi in cui il rilascio del provvedimento sia fondato (anche) su *“dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci”*; a tale conclusione deve pervenirsi non tanto e non solo per l'uso della disgiuntiva *“o”*, che

separa e differenzia le due fattispecie, bensì e soprattutto perché soltanto alle dichiarazioni e all'atto di notorietà è riferita la proposizione “*false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato*”, e solo a queste ultime, appunto in quanto effetto di condotte costituenti reato, è ricollegabile il successivo inciso “*accertate con sentenza passata in giudicato*”.

Pertanto, qualora, in spregio alla peculiare efficacia probatoria che è riconosciuta dall'ordinamento alle dichiarazioni e all'atto di notorietà, esse siano false o mendaci, al fine di superarne tale efficacia è imprescindibile l'accertamento in sede penale; diversamente la mera falsa rappresentazione, che può limitarsi anche al solo silenzio su circostanze rilevanti o al riferimento solo parziale delle medesime, si impone nella sua oggettività e non richiede alcun accertamento processuale penale (cfr., *ex plurimis*, T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, 22 agosto 2023, n. 4826; T.A.R. Lazio, Roma, sez. III ter, 23 dicembre 2022, n. 17518; T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 21 luglio 2021, n. 1802; T.A.R. Puglia, Lecce, sez. I, 2 novembre 2021, n. 1583).

Ne consegue che avendo il Comune contestato la “*falsa rappresentazione dei fatti*” (“*falsa rappresentazione [...] mediante tecniche di fotoritocco digitale*”, e ciò al fine di indurre il funzionario a considerare l'immobile ad uso residenziale, condizione essenziale per l'accesso al c.d. -OMISSIS-: cfr. pag. 4 del provvedimento impugnato), non si rendeva necessario alcun accertamento penale e, soprattutto, la contestata “*falsa rappresentazione dei fatti*” comporta l'inapplicabilità del rigido termine di dodici mesi per disporre l'annullamento d'ufficio.

6.1.2. Alcuna colpa concorrente è poi riscontrabile nel contegno dell'Amministrazione comunale resistente.

Si deve poi evidenziare che, contrariamente a quanto osservato dalla parte ricorrente, l'Amministrazione resistente non si è affatto uniformata in modo automatico e passivo alla valutazione unilaterale espressa nella perizia di parte (dei controinteressati), avendo svolto una esaustiva ed articolata istruttoria (cfr. *supra*), e

ha garantito il rispetto dei principi del contraddittorio e della partecipazione in seno al procedimento di autotutela (cfr. la comunicazione di avvio del procedimento, nota prot. n.-OMISSIS-, ove risultano riportate a pag. 4 anche le fotografie utilizzate per il raffronto, in ordine alla contestata falsa rappresentazione dei fatti).

6.1.3. E' stato, altresì, osservato che l'interesse pubblico all'eliminazione, ai sensi dell'art. 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, di un titolo abilitativo illegittimo è *in re ipsa* a fronte di falsa, infedele, erronea o inesatta rappresentazione, dolosa o colposa, della realtà risultata rilevante o decisiva ai fini del provvedimento ampliativo (arg. *ex* T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, 5 settembre 2023, n. 4975; T.A.R. Emilia Romagna, Bologna, sez. II, 18 maggio 2023, n. 315; T.A.R. Liguria, sez. II, 9 dicembre 2022, n. 1059; T.A.R. Veneto, sez. II, 8 aprile 2022, n. 544).

In conclusione, laddove il titolo abilitativo sia stato ottenuto in base ad una falsa o comunque erronea rappresentazione della realtà è consentito all'amministrazione di esercitare il proprio potere di autotutela, ritirando l'atto stesso, senza necessità di esternare alcuna particolare ragione di pubblico interesse, che, in tale ipotesi, deve ritenersi sussistente *in re ipsa*.

Ed ancora, è stato rilevato che in materia di annullamento d'ufficio dei titoli edilizi, nei casi in cui l'operato dell'Amministrazione sia stato fuorviato dall'erronea o falsa rappresentazione dei luoghi, non occorre una specifica ed espressa motivazione sull'interesse pubblico, che va individuato nell'interesse della collettività al rispetto della disciplina urbanistica (cfr. T.A.R. Veneto, sez. II, 2 novembre 2022, n. 1692; T.A.R. Sicilia, Palermo, sez. I, 16 gennaio 2020, n. 132).

6.1.4. Inoltre, è stato condivisibilmente chiarito che “*l'obbligo dell'amministrazione di comparare l'interesse pubblico alla rimozione dell'atto viziato con quello privato alla conservazione di esso si affievolisce grandemente per le ipotesi in cui il vizio è stato cagionato dal destinatario del provvedimento di primo grado, posto che tale circostanza elide il rilievo dell'affidamento: in tali casi è, dunque, l'assoluta forza dell'interesse pubblico perseguito dall'amministrazione a giustificare il*

*ricorso all'autotutela decisoria. Per tale peculiare ipotesi, un simile affievolimento concerne anche la posizione di eventuali terzi che abbiano confidato sulla legittimità dell'atto, poiché, in caso contrario, si permetterebbe a chi abbia agito con dolo o mala fede oggettiva di consolidare gli effetti della propria condotta colpevole, infiacchendo l'interesse pubblico in tal modo compromesso, solo per effetto del trasferimento a terzi di diritti sulla cosa oggetto del provvedimento di autorizzazione di primo grado. La logica dell'autotutela, in altri termini, non può che adattarsi alla peculiarità della falsa rappresentazione da cui è stata indotta la patologia provvedimentale, con la conseguenza che, per tali eccezionali ipotesi, la tutela del terzo potrà esperirsi sul piano civilistico nei confronti del dante causa, ma, in linea di principio, apparirà per definizione recessiva a confronto con l'interesse pubblico'* (cfr. T.A.R. Lazio, Roma, sez. II quater, 19 luglio 2022, nn. 10301 e 10294).

6.1.5. Sul punto, va ulteriormente evidenziato che nel caso in cui la domanda di rilascio del permesso di costruire sia stata presentata da parte di precedente proprietario dell'area, l'affidamento legittimo dell'acquirente deve ritenersi escluso tutte le volte in cui il medesimo abbia comunque avuto contezza dell'errore o comunque quando, utilizzando la ordinaria diligenza allo stesso richiesta in quanto soggetto che intendeva ottenere il titolo edilizio, avrebbe potuto accorgersi del suddetto errore (cfr. Cons. Stato, sez. II, 21 ottobre 2019, n. 7094).

Orbene, il Collegio rileva che l'affidamento legittimo dell'odierna ricorrente non può ritenersi sussistente nel caso in esame.

Ed invero, in primo luogo la parte ricorrente ha ottenuto - in data 13 maggio 2021 - la volturazione del titolo edilizio n. -OMISSIS- del 13 novembre 2020 (al fine di ricomporre la corrispondenza, venuta meno a causa dell'alienazione dell'oggetto sul quale deve esplicitarsi l'attività edilizia, tra il titolare del titolo edilizio e quello della situazione giuridica che lo legittima al rilascio del medesimo), ciò che avrebbe dovuto indurre la parte ricorrente ad accertare, in modo approfondito, la piena corrispondenza della documentazione relativa al titolo edilizio rispetto alla reale natura dei luoghi e dei manufatti.

Va inoltre evidenziato che la comunicazione di inizio lavori è stata indirizzata dall'odierna ricorrente al Comune di-OMISSIS- resistente in data 22 luglio 2021 (si ribadisce, a fronte di un titolo edilizio del novembre 2020); ne consegue che l'immutazione dello stato dei luoghi è stata avviata dalla stessa deducente (e non dai danti causa, che avevano in precedenza conseguito il titolo), la quale pertanto era nelle condizioni - utilizzando la ordinaria diligenza - di poter accertare la reale natura e la destinazione del manufatto in questione (principiando dalla effettiva presenza del forno nel detto locale).

In conclusione, sul punto la parte ricorrente ha acquistato l'immobile e ha ottenuto la volturazione del titolo edilizio rilasciato ai danti causa, ma non avendo questi ultimi "manomesso" l'immobile (avviando i lavori assentiti) la stessa esponente si trovava nelle condizioni di poter accertare il vizio del titolo.

All'uopo le due SCIA in variante presentate dalla parte ricorrente non hanno potuto affatto consolidare il legittimo affidamento della deducente, innestandosi le stesse su una situazione di falsa rappresentazione dello stato dei luoghi, che nella sua realtà era (quantomeno) conoscibile con l'ordinaria diligenza da parte della deducente.

Va inoltre osservato che non è utilmente invocabile nel caso in esame il principio di diritto enunciato nel parere Cons. Giust. Amm. Reg. Sic., Ad. Sez. Riun., 7 dicembre 2023, n. 472 – invocato in sede di udienza dalla parte ricorrente (cfr. il verbale) – secondo cui nel bilanciamento tra l'interesse pubblico alla rimozione dell'atto illegittimo e la tutela dell'affidamento dei destinatari circa la certezza e la stabilità degli effetti giuridici prodotti dal provvedimento *“la ricerca del giusto equilibrio induce a dare maggiore rilevanza all'interesse del privato alla stabilità del bene della vita con esso acquisito, tutte le volte in cui v'è stato un comportamento gravemente colposo dell'amministrazione”*, proprio perché nessun comportamento gravemente colposo del Comune resistente è ravvisabile nel caso che occupa.

7. Con il terzo motivo di ricorso la parte ricorrente ha dedotto i vizi di *Violazione e falsa applicazione degli artt. 3 ed 11, legge reg. n. 6/2010 e s.m.i. – Violazione e falsa applicazione del D.I. n. 1444/68 – Violazione e falsa applicazione delle norme in tema di partecipazione al procedimento amministrativo nonché di quelle relative ai rapporti tra cittadino e pubblica Amministrazione – Eccesso di potere per illogicità, difetto dei presupposti e di istruttoria – Difetto di motivazione – Eccesso di potere per contraddittorietà e perplessità.*

Per la deducente, il provvedimento di annullamento n. settoriale -OMISSIS- si appalesa illegittimo anche nel merito; in particolare, le motivazioni poste a fondamento dell'annullamento consistono nella "falsa rappresentazione dei fatti" e nella "inapplicabilità del piano casa".

Con riferimento secondo punto, il Comune resistente nel provvedimento impugnato ha esposto ulteriori due motivazioni a sostegno della asserita inapplicabilità del c.d. piano casa, *id est* la carenza della "destinazione d'uso" di tipo residenziale e la "destinazione urbanistica ed ambito vincolistico".

Per l'esponente, con riferimento alla prima questione occorre richiamare quanto esposto in precedenza, mentre con riferimento alla seconda le contestazioni del Comune appaiono infondate.

In primo luogo, ribadisce la deducente, l'Amministrazione comunale avrebbe dovuto operare una più completa istruttoria effettuando un'indagine storica anche attraverso l'uso di fonti interne ed esterne alla stessa Amministrazione (analisi vieppiù accurata avuto riguardo alla vetustà dell'immobile, la cui costruzione è risalente addirittura ai primi decenni del 1900, ma anche in ragione del lungo lasso di tempo intercorrente tra il rilascio del permesso di costruire e l'intervento di autotutela).

D'altra parte, osserva la deducente, risulta acclarata la destinazione residenziale non solo in ragione dei molteplici indicatori portati dalle stesse parti coinvolte nel

procedimento definito, poi, con il provvedimento impugnato ma anche in ragione di accertamenti storici e documentali completamente omessi dal Comune.

La parte ricorrente ha poi contestato le osservazioni racchiuse a pag. 2 del provvedimento impugnato, osservando che:

- con riferimento al progetto per la realizzazione di un “parco campeggio” è irrilevante che non risulti esser stato rilasciato il titolo edilizio poiché è provato che all’interno del quel procedimento vi fosse un compendio documentale e fotografico (tra cui il vecchio “cubetto” relativo al WC dell’abitazione in questione) in possesso dell’Amministrazione che avrebbe consentito alla stessa Amministrazione di acclarare, appunto, la natura residenziale dell’immobile di cui si tratta;
- in relazione al parere rilasciato proprio dal medesimo Ufficio tecnico del Comune con riguardo al progetto per la realizzazione della struttura “-OMISSIS-” non si tratta di trarre indicazioni in merito alla destinazione dallo “Stato di Fatto” ma, ancora una volta, opera una precisa ricostruzione storica attraverso la consultazione della documentazione ivi allegata;
- stesse considerazioni in merito al rilievo relativo alla relazione di CTU dell’ing. -OMISSIS- la quale consente di poter “inquadrare” il contesto generale di destinazione dell’immobile avuto riguardo ai dati storici noti;
- inoltre, che la relazione resa sotto forma di perizia giurata dall’arch.-OMISSIS- contenga una “mera e non verificabile dichiarazione” in merito alla effettuazione del sopralluogo nel 2017 e della esistenza di “un forno ed una cucina” appare quantomeno illogica ben dovendo conoscere l’Amministrazione il valore di una perizia giurata nonché delle relativa valenza delle attestazioni ivi contenute e delle conseguenze in caso di dichiarazioni mendaci, non potendo certamente l’Amministrazione limitarsi ad una mera asserzione in merito alla “non verificabilità” delle attestazioni rese dal professionista;

- in ultimo, poi, la produzione dei certificati anagrafici non è affatto fuorviante in quanto, unitamente a tutti i rilievi sopra formulati e alla corretta effettuazione di un'analisi storica, avrebbe ulteriormente confermato la natura residenziale del complesso immobiliare di cui si tratta.

La parte ricorrente ha poi insistito sui contenuti della perizia tecnica del prof. - OMISSIS-, in merito alla natura residenziale dell'immobile in questione (in particolare, quanto alle caratteristiche costruttive della struttura e alle dimensioni, alla posizione del manufatto nell'immediato contesto, all'addossamento al corpo latistante, nonché alle fonti bibliografiche e storiche che sono poste a sostegno delle argomentazioni esposte).

Per la deducente, parimenti errato, oltre che tardivo e, quindi inammissibile, è quanto esposto dal Comune resistente con riferimento alla "destinazione urbanistica ed ambito vincolistico".

Per l'esponente, in primo luogo, con riferimento alle deduzioni relative alla destinazione urbanistica e vincoli non può che opporsi il chiaro limite posto dall'art. 21 nonies, legge n. 241/90, in quanto è ampiamente trascorso il termine ivi previsto, non vi è alcuna comparazione né valutazione di un interesse pubblico prevalente ed è certamente prevalente il legittimo affidamento maturato dal privato.

In particolare, la deducente ha contestato la motivazione esposta sul punto dall'Amministrazione comunale quanto alla ricadenza dell'area in questione nella "- OMISSIS-del vigente piano di fabbricazione (risultando quindi preclusa l'applicazione del cd. piano casa) e quanto alla circostanza che la "zona ricada all'interno della fascia di rispetto costiero" (la cui generica evocazione ha peraltro impedito, osserva la deducente, l'instaurazione di un corretto contraddittorio nella fase propedeutica all'adozione del provvedimento di annullamento).

7.1. Il motivo è in parte infondato e per la restante parte va assorbito.

7.1.1. Il Collegio ritiene che le ulteriori contestazioni in merito alla natura residenziale del locale in questione siano prive di base, dovendosi ribadire la completezza dell'istruttoria svolta dal Comune resistente e che le caratteristiche del vano – sopra richiamate, ed in particolare: la sua apertura non sullo stesso fronte di quello dell'abitazione; il mancato collegamento dall'interno all'abitazione; l'assenza di una canna fumaria (indice della assenza di un forno al suo interno) – appaiono dirimenti per escludere la destinazione residenziale del manufatto (cfr. *supra*).

7.1.2. Quanto alle ulteriori ragioni – esposte nel provvedimento avverso – correlate alla “destinazione urbanistica ed ambito vincolistico”, le relative contestazioni possono essere assorbite.

Il provvedimento di annullamento d'ufficio impugnato presenta autonome *rationes decidendi*, palesandosi quindi quale atto cd. plurimotivato; ad esso si attaglia, dunque, il principio costantemente affermato dalla giurisprudenza secondo il quale per sorreggere l'atto plurimotivato in sede giurisdizionale è sufficiente la legittimità di una sola delle ragioni espresse, con la conseguenza che il rigetto delle doglianze svolte contro una di tali ragioni rende superfluo l'esame di quelle relative alle altre parti del provvedimento, sicché il giudice, qualora ritenga infondate le censure indirizzate verso uno dei motivi assunti a base dell'atto controverso, idoneo, di per sé, a sostenerne ed a comprovarne la legittimità, ha la potestà di respingere il ricorso sulla sola base di tale rilievo, con assorbimento delle censure dedotte avverso altri capi del provvedimento, indipendentemente dall'ordine con cui i motivi sono articolati nel gravame, in quanto la conservazione dell'atto implica la perdita di interesse del ricorrente all'esame delle altre doglianze (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 9 novembre 2023, n. 9636).

Va pertanto ribadita, con riferimento al caso che occupa, la suscettibilità applicativa della tecnica dell'assorbimento dei motivi, risultando decisivo l'esito sfavorevole del sindacato invocato dalla parte ricorrente in ordine al primo autonomo versante

motivazionale, riguardante il difetto del presupposto della natura residenziale dell'immobile in questione e la connessa questione relativa all'esercizio del potere di autotutela da parte del Comune resistente, in relazione alla falsa rappresentazione dei fatti evidenziata, con conseguente inapplicabilità della disciplina relativa al c.d. - OMISSIS- (art. 3 della legge reg. Sic. 23 marzo 2010, n. 6).

8. Il Collegio procede a questo punto all'esame dei motivi di gravame proposti con il ricorso iscritto al n. r.g. 276/2023.

9. In via preliminare, il Collegio prescinde - per ragioni di economia processuale - dall'esame dell'eccezione di irricevibilità del ricorso iscritto al n. r.g. 276/2023, frapposta dal Comune resistente e dalle parti controinteressate, in ragione dell'infondatezza del gravame.

Per le stesse ragioni il Collegio reputa di prescindere dall'esame delle ulteriori eccezioni di inammissibilità e di improcedibilità per carenza (originaria o sopravvenuta) di interesse fraposte dalle parti controinteressate.

10. Con il primo motivo di ricorso l'esponente ha dedotto il vizio di *Violazione dell'art. 141 c.p.c. – mancanza di elezione di domicilio regolarmente eletto.*

Per l'esponente, in sintesi, il provvedimento di demolizione n. -OMISSIS- è illegittimo per omessa notifica al diretto interessato, essendo stato irritualmente comunicato al legale presso il quale la ricorrente non ha eletto domicilio (nonostante il provvedimento stesso rechi la seguente dicitura: "*Dispone di procedere alla notifica della presente Disposizione alla signora -OMISSIS- sopra meglio generalizzata e domiciliata in - OMISSIS-?*").

Argomenta la deducente come nessuna generalizzata elezione di domicilio per gli atti derivanti dal procedimento amministrativo riguardante l'immobile di proprietà sito nel Comune di-OMISSIS- è mai stata effettuata presso lo studio difensore (sebbene, invero, una delega per l'accesso agli atti e alla partecipazione in fase

stragiudiziale); la stessa deducente rappresenta, infatti, di aver rilasciato procura solo per la proposizione del ricorso.

Il Comune resistente, argomenta l'esponente, ha quindi errato nel dedurre ed individuare nel difensore il soggetto presso il quale la ricorrente ha eletto domicilio per qualsiasi atto amministrativo derivante, inerente o comunque riferibile all'immobile di sua proprietà sito nel Comune di-OMISSIS-.

All'uopo l'esponente ha richiamato le disposizioni dell'art. 141 cod. proc. civ. e dell'art. 47 cod. civ., osservando di non aver mai eletto domicilio permanente presso il professionista con la conseguenza che tutti gli atti successivi alla notifica del provvedimento di annullamento del permesso di costruire dovevano comunque essere notificati alla destinataria personalmente.

In conclusione, per la deducente, la mancanza di una regolare notifica del provvedimento di demolizione, riduzione in pristino e sanzione pecuniaria è da ritenersi illegittimo e/o comunque inefficace

La deducente argomenta ulteriormente che una volta rilasciata la procura per impugnare, come poi ha fatto, il provvedimento di annullamento del permesso di costruire n. -OMISSIS- (ricorso iscritto al n. r.g. 1644/2022), ben avrebbe potuto, se avesse ricevuto la notifica dell'ordine di demolizione affidarsi ad altro legale o, per ipotesi, prestare acquiescenza al provvedimento stesso; la ricorrente rappresenta, invece, di aver preso atto che era stato emesso un provvedimento di demolizione dell'immobile in questione solo con la comunicazione via PEC del provvedimento di sospensione dell'ordine di demolizione a seguito dell'ordinanza 7 dicembre 2022, da parte del legale, e l'errore del Comune intimato si è di fatto riverberato, in sede cautelare, sulle determinazioni dell'adito Tribunale: secondo la deducente, infatti, in caso di conoscenza del provvedimento di demolizione n. -OMISSIS- sarebbe stato proposto ricorso per motivi aggiunti e, possibilmente, le decisioni del Tribunale adito sarebbero state diverse (in presenza dell'ordine di demolizione il Tribunale

adito avrebbe certamente sospeso il provvedimento impugnato unitamente all'ordine di demolizione in coerenza con il paventato *periculum in mora* che ha ravvisato anche solo nell'annullamento del permesso di costruire n. -OMISSIS-).

In conclusione, per la deducente l'omessa notifica del provvedimento di demolizione ha arrecato un danno grave ai diritti di difesa della odierna ricorrente.

10.1. Il motivo è infondato.

10.1.1. Per costante orientamento giurisprudenziale, condiviso dal Collegio, la notificazione di un atto amministrativo al suo destinatario non incide sull'esistenza o validità dello stesso, con la conseguenza che un atto non è nullo o illegittimo per il solo fatto della mancata comunicazione o notificazione al soggetto interessato, fermo restando che, in caso di atti recettizi o comunque limitativi della sfera giuridica dei destinatari, la mancata comunicazione o notificazione incide sull'efficacia del provvedimento e, quindi, sul decorso dei termini per l'impugnativa giurisdizionale (cfr. T.A.R. Campania, Salerno, sez. I, 4 giugno 2019, n. 930).

10.1.2. Nello specifico caso del provvedimento di demolizione, è stato osservato dalla giurisprudenza che la mancata notificazione dello stesso al proprietario del fondo non influisce sulla legittimità del provvedimento medesimo e sull'obbligo gravante sull'autore dell'abuso di demolire: la notificazione dell'atto al proprietario, invero, attiene non già alla fase di perfezionamento dello stesso ma alla fase di integrazione dell'efficacia (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, sez. IV, 9 marzo 2021, n. 1574; T.A.R. Calabria, Reggio Calabria, 14 giugno 2018, n. 357), con la conseguenza - in caso di mancata notifica dell'ordinanza di demolizione al proprietario - dell'impossibilità di pretendere l'esecuzione da parte di quest'ultimo e di procedere in suo danno all'acquisizione gratuita (cfr. T.A.R. Sicilia, Catania, sez. IV, 24 novembre 2023, n. 3565); inoltre è stato evidenziato, sempre in relazione all'ordinanza di demolizione, che l'eventuale mancanza o il vizio della notificazione dell'atto amministrativo sono rilevanti ai fini del decorso del termine per

l'impugnativa dello stesso, ma non si riverberano sul profilo della validità dello stesso (cfr. T.A.R. Sicilia, Palermo, sez. II, 4 luglio 2023, n. 2227).

Nel caso di specie, la deducente è peraltro venuta a conoscenza dell'ordinanza di demolizione, che ha impugnato con il ricorso in epigrafe; il lamentato vizio di notificazione – che, si ribadisce, non è in grado di infirmare la validità del provvedimento avverso - è stato in concreto superato dalla avvenuta conoscenza del provvedimento medesimo.

10.1.3. Il Collegio rileva che l'affermato danno grave ai diritti di difesa della parte ricorrente derivante dall'omessa notifica del provvedimento di demolizione - che, peraltro, non potrebbe avere ricadute in termini patologici quanto al provvedimento di demolizione avverso - non risulta provato.

Ed invero, in primo luogo, nell'ordinanza 12 dicembre 2022, n. 643 non è stato svolto alcun approfondimento relativo al *fumus boni iuris* (“*Ravvisata la necessità di riservare all'approfondimento della più acconcia sede di merito l'esame delle plurime e complesse questioni sottese alla vicenda contenziosa*”).

In secondo luogo, ed in via *tranchant*, gli effetti dell'impugnata ordinanza di demolizione (disposizione n. -OMISSIS- avente per oggetto “*demolizione, riduzione in pristino e sanzione pecuniaria – DITTA: -OMISSIS-*”) sono stati sospesi dalla stessa Amministrazione comunale (“*Determina [...] la sospensione dell'efficacia della Disposizione n.07/22 avente per oggetto la “demolizione, riduzione in pristino e sanzione pecuniaria – DITTA: -OMISSIS-” sino alla definizione del giudizio pendente dinanzi al TAR Sicilia-Catania*”: determinazione n. settoriale 95 datata -OMISSIS- del Comune resistente), senza alcuna necessità per la deducente di rivolgersi (nuovamente in sede cautelare) al Tribunale già adito.

11. La parte ricorrente ha poi lamentato l'*illegittimità derivata del provvedimento impugnato*. Per l'esponente la necessaria consequenzialità imposta *ex lege* con valore vincolante del provvedimento oggi impugnato rispetto al provvedimento di annullamento di

un titolo edilizio, comporta una evidente quanto tranciante illegittimità del provvedimento di demolizione per i medesimi motivi di illegittimità che affliggono il provvedimento di annullamento impugnato con separato ricorso (la deducente ha compendiato - alle pagg. 7-32 - i profili di illegittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio da cui scaturiscono le illegittimità derivate del provvedimento di demolizione).

11.1. Il motivo è infondato.

L'infondatezza delle censure articolate con il ricorso n. r.g. 1644/2022 (alcune delle quali sono state assorbite, in ragione del carattere c.d. plurimotivato del provvedimento avverso con quel ricorso), esaminate sopra, consente di respingere il motivo in esame.

12. Infine, con l'ultimo motivo di gravame la parte ricorrente ha dedotto i vizi di *Violazione dell'art. 31 T.U. edilizia*.

Per l'esponente, in sintesi, il provvedimento impugnato è illegittimo poiché non indica l'area che in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione verrà acquisita al patrimonio del Comune.

Per la ricorrente tale mancanza non è meramente formale e sanabile, proprio perché non mette nelle condizioni la stessa di valutare costi-benefici dell'eventuale ed ipotetica ottemperanza all'ingiunzione; inoltre, l'esatta indicazione appare necessaria, posto che l'effetto ablatorio si verifica immediatamente ed *ope legis* alla scadenza del termine legale o di quello prorogato dall'autorità competente per ottemperare all'ingiunzione a demolire, con acquisto a titolo originario della proprietà libera da eventuali pesi e vincoli preesistenti.

L'atto di accertamento dell'inottemperanza e la trascrizione hanno allora - argomenta la deducente - solo natura dichiarativa: il primo, per opporre il trasferimento al proprietario responsabile dell'abuso ed immettersi nel possesso, il secondo, per opporre il trasferimento ai terzi; in questo senso, una ordinanza priva

di una completa e precisa individuazione del bene, dell'area di sedime e delle eventuali c.d. pertinenze urbanistiche - vale a dire delle aree necessarie alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive - deve considerarsi atipica ed illegittima sia perché differente dal modello legale previsto sia perché inidonea a determinare il corretto svolgersi del procedimento

Per altra parte della giurisprudenza, argomenta la ricorrente, la mancata individuazione dell'area ulteriore non incide sulla legittimità dell'ingiunzione di demolizione, ma impedisce semmai che l'effetto acquisitivo si propaghi oltre l'area di sedime, qualora, come accade nel caso controverso, non risultino elementi adeguati per determinare l'esatta estensione dell'area ulteriore soggetta ad acquisizione in caso d'inottemperanza all'ordine di demolizione; in altri termini, all'omissione dell'indicazione *de qua* non può sopperirsi con il successivo atto di accertamento dell'inottemperanza, che quindi, qualora avesse invece ad oggetto, oltre al bene abusivo ed alla sua area di sedime, anche le c.d. pertinenze urbanistiche (l'area necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive), sarebbe da annullare *in parte qua*.

12.1. Il motivo è infondato.

Per costante orientamento giurisprudenziale, condiviso dal Collegio, le questioni relative all'acquisizione dell'area ed ai relativi presupposti, attenendo ad un successivo momento procedimentale, non possono essere introdotte nel giudizio con il quale si impugna l'ordine di demolizione (dovendo essere articolate avverso l'eventuale provvedimento di acquisizione, laddove venga effettivamente emesso).

In particolare, per quanto concerne la mancata indicazione dell'area passibile di acquisizione, deve darsi continuità al consolidato orientamento secondo il quale *“l'omessa o imprecisa indicazione di un'area che verrà acquisita di diritto al patrimonio pubblico non costituisce motivo di illegittimità dell'ordinanza di demolizione; invero, l'indicazione dell'area è requisito necessario ai fini dell'acquisizione, che costituisce distinta misura sanzionatoria”* (cfr.

Cons. Stato, sez. VI, 27 novembre 2023, n. 10133; Cons. Stato, sez. VI, 24 novembre 2023, n. 10101; Cons. Stato, sez. VI, 30 ottobre 2023, n. 9348; Cons. Stato, sez. VI, 21 luglio 2023, n. 7191).

13. In conclusione, previa riunione dei ricorsi iscritti ai nn. r.g. 1644/2022 e 276/2023, attesa l'infondatezza delle doglianze i predetti ricorsi devono essere respinti

14. La complessità della *res controversa* e la natura interpretativa delle questioni esaminate giustificano l'integrale compensazione delle spese di giudizio fra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, sezione staccata di Catania (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sui ricorsi, come in epigrafe proposti, così provvede:

- dispone la riunione dei ricorsi iscritti ai nn. r.g. 1644/2022 e 276/2023;
- respinge i ricorsi iscritti ai nn. r.g. 1644/2022 e 276/2023.

Spese compensate.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'art. 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101, e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti e della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare la parte ricorrente e le persone menzionate. Così deciso in Catania nella camera di consiglio del giorno 20 dicembre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Agnese Anna Barone, Presidente FF

Giovanni Giuseppe Antonio Dato, Primo Referendario, Estensore

Calogero Commandatore, Primo Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Giovanni Giuseppe Antonio Dato**

**IL PRESIDENTE**  
**Agnese Anna Barone**

**IL SEGRETARIO**

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.