

Pubblicato il 05/02/2025

N. 02702/2025 REG.PROV.COLL.
N. 04309/2024 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 Seconda Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4309 del 2024,
proposto da Italo Sorbara, rappresentato e difeso dagli avvocati
Giacomo Locopo e Alfonso Torchia, con domicilio digitale come
da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Sant'Angelo Romano, in persona del Sindaco *pro
tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Loredana Fiore,
con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento,

previa sospensione dell'efficacia,

1. della nota prot. n. 1641 del 12-02-2024 con la quale è stato
comunicato l'annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21-
nonies, comma 2-*bis*, della legge 7 agosto 1990, n 241, dei
P.d.C. n. 16/06 e n. 17/07;

2. dell'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 4 del 19/2/2024;

3. di ogni altro atto o provvedimento connesso, collegato, presupposto o conseguente, ancorché incognito, con espresso, ma non esclusivo, riferimento agli atti incogniti e non consegnati ex art. 3, l. 7 agosto 1990, n. 241, richiamati nel provvedimento impugnato, nonché anche i conseguenti atti sanzionatori.

Con richiesta di risarcimento del danno.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Sant'Angelo Romano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 dicembre 2024 la dott.ssa Virginia Giorgini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con provvedimento n. 1641 del 12 febbraio 2024, il Comune di Sant'Angelo Romano ha disposto l'annullamento in autotutela, ex art. 21-*nonies*, comma 2-*bis*, della legge 7 agosto 1990, n. 241, dei permessi di costruire in sanatoria n. 16/06 del 2 agosto 2006 e n. 17/07 del 31 ottobre 2007, entrambi rilasciati ai sensi del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, alle sig.re Alessandra Latini e Delfina Latini: il primo relativo ad interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato

rurale con annessi locali agricoli, originariamente assentito con concessione edilizia n. 13/96 del 14 agosto 1997, rinnovata con concessione edilizia n. 77 del 16 agosto 2002; il secondo concernente il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento di un fabbricato rurale situato nella medesima area ed edificato *ante* 1967.

Il ritiro in autotutela è motivato in relazione alla circostanza per cui – secondo quanto emerso dalla consulenza tecnica elaborata in data 1° dicembre 2008 dall'architetto Corrado Gavasso, allora responsabile dell'Area tecnica urbanistica del Comune, nonché dall'istruttoria effettuata dall'attuale responsabile del medesimo Ufficio – le opere, contrariamente a quanto attestato nelle istanze di condono, non erano state realizzate e nemmeno *“parzialmente concluse”* alla data del 31 marzo 2003. In motivazione viene altresì evidenziato che *“l'intervento di cui sopra è riconducibile a quello di «lottizzazione abusiva» avvenuta attraverso i numerosi frazionamenti che, per la natura corale dell'intervento in area non edificata, ha comportato la trasformazione anche delle aree circostanti, nonché un aggravio dei carichi urbanistici effettuando anche interventi di urbanizzazione”*.

A tale provvedimento ha fatto seguito l'ordinanza di demolizione n. 4 del 19 febbraio 2024, con cui il Comune di Sant'Angelo Romano ha ingiunto ai proprietari degli immobili di cui ai due permessi di costruire annullati d'ufficio di provvedere alla demolizione delle opere abusive.

2. Contro tali due provvedimenti – l'atto di ritiro in autotutela dei permessi di costruire in sanatoria e la conseguente

ordinanza di demolizione – è insorto, con il ricorso all’odierno esame, notificato il 15 aprile e depositato il 18 aprile 2024, il sig. Italo Sorbara, in qualità di proprietario di uno degli appartamenti ubicati nel fabbricato di cui al permesso di costruire n. 16/06, con relativo posto auto scoperto, e quindi destinatario, tra gli altri, dell’ingiunzione a demolire.

2.1. Espone in fatto il sig. Sorbara che entrambi gli atti notarili da lui stipulati in relazione a detto appartamento – il primo in data 18 giugno 2007, con il quale egli lo ha acquistato dalla società Anthares Immobiliare s.r.l in comproprietà con la sig.ra Luana Belevvedere, e il secondo in data 20 dicembre 2011, con cui egli ha acquistato la quota della stessa sig.ra Belevvedere, divenendo proprietario del bene in via esclusiva – recano il riferimento al permesso di costruire in sanatoria n. 16/06 oggetto di ritiro con il provvedimento impugnato.

Precisa, inoltre, di aver ricevuto comunicazione di avvio del procedimento di annullamento in autotutela di tale titolo edilizio ma di non aver potuto presentare le proprie osservazioni in sede procedimentale, atteso che l’istanza di accesso da lui proposta, benché accolta dal Comune di Sant’Angelo Romano, era risultata “*concretamente difficoltosa*”.

2.2. In diritto, il ricorrente articola tre censure che possono essere sintetizzate come segue:

1) “*Violazione degli artt. 1 e 41 Carta dei Diritti fondamentali dell’Unione Europea – Violazione dell’artt. 2 e 97 Cost. – Violazione degli artt. 1 e 7, l. 7 agosto 1990, n. 241. Violazione del principio di leale collaborazione e violazione del principio del giusto procedimento*”, in quanto il Comune di Sant’Angelo

Romano ha omesso di inviare la comunicazione di avvio del procedimento ex art. 7 della legge n. 241 del 1990 in relazione all'ordinanza di demolizione, da ritenersi necessaria tenuto conto del notevole lasso di tempo trascorso tra il rilascio dell'atto favorevole e il suo ritiro e della circostanza per cui l'accesso è stato consentito solo in data 4 marzo 2024;

2) *“Violazione degli artt. 1 e 41 Carta dei Diritti fondamentali dell’Unione Europea – Violazione degli artt. 2-3-97 della Cost. – Violazione artt. 1-3-21 nonies comma II bis l. l. 7 agosto 1990, n. 241. Motivazione illegittima. Assenza di presupposti. Assenza di leale collaborazione”*:

– per avere, innanzitutto, il Comune di Sant’Angelo Romano adottato il provvedimento di annullamento in autotutela in assenza dei relativi presupposti, atteso che (i) la falsità delle dichiarazioni rese per conseguire il provvedimento, avuto riguardo alla data di ultimazione dei lavori, non è stata accertata con sentenza penale passata in giudicato, come richiesto dall’art. 21-*nonies*, comma 2-*bis*, della legge n. 241 del 1990; (ii) non è stato valorizzato l’interesse pubblico attuale all’annullamento d’ufficio, diverso dal mero rispristino della legalità violata, né vi è stata un’adeguata comparazione con l’interesse privato contrapposto facente capo al ricorrente, il quale *“non era assolutamente nelle condizioni di rendersi conto delle eventuali false dichiarazioni del dante causa usando l’ordinaria diligenza”*; (iii) il provvedimento trova la propria origine nella relazione elaborata dall’architetto Gavasso il 1° dicembre 2008, ma non dà conto della ragione per cui *“tale atto sia rimasto dimenticato per quasi sedici anni per poi riapparire*

portando con sé le gravi conseguenze per i privati che, nelle more, avevano acquistato gli immobili oggetto della stessa”;

– per avere, inoltre, il Comune fatto riferimento alla lottizzazione abusiva “*a mo’ di flash giornalistico*” e in assenza di un definitivo accertamento dell’illegittimità della trasformazione urbanistica;

3) “*Violazione degli artt. 1 e 41 Carta dei Diritti fondamentali dell’Unione Europea – Violazione degli artt. 2-3-97 della Cost. – Violazione artt. 1-3 l. 7 agosto 1990, n. 241. Illegittimità derivata. Violazione del comma 2 dell’art. 33, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380*”, in quanto l’ordinanza di demolizione costituisce una sanzione sproporzionata, non potendo essere eseguita senza determinare un danno anche alla parte di immobile realizzata in modo legittimo e conforme ed essendo, dunque, applicabile l’art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001;

4) “*Violazione dell’art. 97 Cost, degli artt. 1 e segg., l. 7 agosto 1990 n. 241. Eccesso di potere per violazione del principio del giusto procedimento e per violazione e lesione del legittimo affidamento*”, in quanto il Comune, recependo le dichiarazioni rese dal ricorrente ai fini dei tributi comunali senza nulla obiettare in merito alla “consistenza” e “destinazione d’uso” dell’immobile, ha ingenerato in lui un legittimo affidamento poi tradito.

Il ricorrente chiede anche la condanna dell’Amministrazione al risarcimento del danno ingiusto, riservandosi di quantificare in corso di causa l’ammontare dei danni patrimoniali e non patrimoniali patiti e *subendi*.

3. In vista della camera di consiglio fissata per l'incidentale domanda cautelare, si è costituito in giudizio il Comune di Sant'Angelo Romano, depositando una memoria difensiva e alcuni documenti.

4. Con ordinanza n. 1939 del 16 maggio 2024, la Sezione ha respinto la domanda cautelare, reputando insussistente, sulla base del sommario esame proprio della fase cautelare, il presupposto del *fumus boni iuris*. Tale ordinanza è stata riformata dal Consiglio di Stato, Sez. II, che, con ordinanza n. 3104 del 29 agosto 2024, nel ritenere che la questione relativa alla ricorrenza dei presupposti per l'esercizio del potere di autotutela richiedesse l'approfondimento proprio della fase di merito, ha sospeso l'esecutività dei provvedimenti impugnati e disposto la trasmissione degli atti a questo Tribunale per la sollecita fissazione dell'udienza di merito ai sensi dell'art. 55, comma 10, c.p.a.

5. Alla pubblica udienza del 20 dicembre 2024, in vista della quale la causa il ricorrente e il Comune resistente hanno presentato documenti, memorie e repliche ex art. 73 c.p.a., la causa è stata discussa e trattenuta in decisione.

6. Il Collegio, *re melius perpensa* rispetto a quanto deliberato in sede cautelare, ritiene che il ricorso sia fondato nei limiti di seguito esposti.

7. È necessaria una preliminare ricostruzione degli elementi di fatto maggiormente rilevanti che hanno contraddistinto la complessiva vicenda edilizia per cui è causa.

Essi possono essere riepilogati nei seguenti termini:

– il Comune di Sant’Angelo Romano ha rilasciato alle sig.re Alessandra Latini e Delfina Latini la concessione edilizia n. 13/96 del 14 agosto 1997, per l’edificazione, in zona E2 agricola normale di PRG, di una *“casa rurale con annessi accessori agricoli”*, così individuata nella relazione tecnica a firma del geometra Adriano Leo allegata all’istanza: *“fabbricato rurale per n. 2 unità abitative con annessi agricoli da realizzare nel Comune di S. Angelo Romano in loc. Pozzera, catastalmente distinto al foglio 16 part.lle 186-187-58-59-55-53-54-264 per una superficie totale di mq 15.3002”* (la relazione dà inoltre atto del fatto che *“Risulta di proprietà anche un locale agricolo distinto con la particella 265 per una superficie di mq 30,00, costruito prima del 1967 in base a quanto dichiarato dalla proprietà”*);

– il medesimo Comune ha poi rilasciato alle sig.re Latini la concessione edilizia n. 77 del 16 agosto 2002, quale provvedimento di “rinnovo” della precedente concessione n. 13/96, la quale aveva previsto che i lavori sarebbero dovuti iniziare, a pena di decadenza, entro un anno dal rilascio e terminare entro tre anni (alla data del 3 marzo 1999 gli agenti del Comando Vigili Urbani avevano accertato lo stato dei luoghi rilevando che era *“iniziato il movimento di terra (scavo)”*);

– in data 2 agosto 2006 è intervenuto il primo provvedimento di condono (permesso di costruire in sanatoria n. 16/06), con il quale – secondo quanto riportato nella perizia giurata prodotta, ex art. 4, comma 3, lett. c), della l.r. Lazio 8 novembre 2004, n. 12, a corredo della domanda presentata dalle sig.re Latini – venivano legittimati i seguenti interventi eseguiti in difformità

dalla concessione edilizia n. 13/96 (per come rinnovata): (i) al piano S2 (progressivo n. 1), cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione per mq 23,10 e ampliamento per mq 21,40 con nuova cubatura di mc 145,00; (ii) al piano terra (sempre progressivo n. 1), cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale per mq 59,05, ampliamento a scopo residenziale per mq 72 con nuova cubatura di mc 253,94 e realizzazione di superficie non residenziale destinata a balconi e terrazza per mq 81,65; (iii) al piano S1 (progressivo n. 2), cambio di destinazione d'uso da locale accessorio a residenziale per mq 113; (iv) al piano primo (progressivo n. 3), realizzazione di due unità immobiliari in difformità dalla originaria concessione edilizia e con destinazione residenziale per mq 103,00 e relativa cubatura di mc 298,70;

– in data 31 ottobre 2007 è stato rilasciato il secondo provvedimento di condono (permesso di costruire in sanatoria n. 17/07), con cui sono stati sanati gli interventi eseguiti sul fabbricato di mq 30 edificato *ante* 1967, distinto in catasto con la particella 265, consistenti, in particolare, nel relativo cambio di destinazione d'uso da manufatto agricolo a civile abitazione e nell'ampliamento al piano terreno con sopraelevazione;

– successivamente al rilascio del richiamato permesso di costruire in sanatoria n. 16/06, il responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di Sant'Angelo Romano, architetto Corrado Gavasso, svolge un approfondimento istruttorio in ordine all'effettiva sussistenza dei relativi presupposti, le cui risultanze sono illustrate nella consulenza tecnica datata 1° dicembre 2008, ove egli dichiara di aver proceduto “ad

esaminare la foto aerea del 12 luglio 2003, acquisita agli atti, elaborata dalla Compagnia Generale Riprese Aeree S.p.a. ed a sovrapporre, operando gli opportuni adeguamenti di scala con l'ausilio di appositi programmi CAD, il foglio catastale sulla medesima foto. Da tale esame è scaturito che nella particella 264 del foglio catastale 16 [...] l'immobile oggetto di sanatoria non risulta presente alla data del 12 luglio 2003, per cui non rientrava nei limiti temporali di cui alla legge 326/03". L'architetto Gavasso ha quindi concluso nel senso che *"a parere di questo ufficio il permesso di costruire in sanatoria n. 16/06 del 02.08.2006 intestato a Latini Alessandra – Latini Delfina non poteva essere rilasciato, poiché le opere edilizie sanate non risultano presenti nella foto aerea del 12 luglio 2003, in quanto realizzate oltre il limite temprale della legge 326/2003"*;

– in data 14 giugno 2023, la sig.ra Giovanna Russo, proprietaria di uno degli appartamenti risultanti dalla realizzazione delle opere abusive di cui permesso di costruire in sanatoria n. 16/06, e il sig. Mirko Corsi hanno presentato un esposto al Sindaco del Comune di Sant'Angelo Romano in cui, proprio alla luce delle risultanze della consulenza tecnica a firma dell'architetto Gavasso, sollecitavano l'adozione della *"revoca in autotutela"* di tale permesso;

– in esito a tale esposto, il Comune ha avviato il procedimento finalizzato all'annullamento d'ufficio del ridetto permesso di costruire n. 16/06, dandone comunicazione, con nota n. 6932 del 10 luglio 2023, ex art. 7 della legge n. 241 del 1990, tra gli altri, all'odierno ricorrente;

– il procedimento di autotutela si è concluso con l'adozione del provvedimento di annullamento *ex art. 21-nonies*, comma 2-*bis*, della legge n. 241 del 1990 impugnato con l'odierno ricorso, cui è seguito il pedissequo ordine di demolizione n. 4 del 2024, parimenti gravato.

8. Ciò posto sul piano fattuale, ritiene il Collegio che nel caso di specie il potere di autotutela sia stato esercitato dal Comune oltre i limiti temporali consentiti dal comma 2-*bis* in questione, rivelandosi in tal senso decisiva la circostanza dell'avvenuta elaborazione già in data 1° dicembre 2008, da parte del competente Ufficio comunale, di un'articolata relazione tecnica che – come emerge da quanto sopra riportato – dava conto in modo esaustivo e documentato delle circostanze che, a distanza di quindici anni, sono state poste base dell'annullamento d'ufficio.

8.1. Giova, a tal proposito, richiamare i consolidati approdi cui è giunta la giurisprudenza amministrativa nell'interpretare il sistema normativo delineato, in materia di termine per l'esercizio dell'annullamento d'ufficio, dai commi 1 e 2-*bis* dell'art. 21-*nonies* della legge n. 241 del 1990. Sul punto, il Consiglio di Stato, Sez. IV, nella sentenza n. 8296 del 14 agosto 2024, ha ribadito quanto segue:

“La giurisprudenza ha evidenziato che il superamento del rigido limite temporale di 18 mesi per l'esercizio del potere di autotutela di cui all'art. 21-nonies, legge n. 241 del 1990, deve ritenersi ammissibile, a prescindere da qualsivoglia accertamento penale di natura processuale, tutte le volte in cui il soggetto richiedente abbia rappresentato uno stato

preesistente diverso da quello reale, atteso che, in questi casi, viene in rilievo una fattispecie non corrispondente alla realtà. Tale contrasto, tra la fattispecie rappresentata e quella reale, può essere determinato da dichiarazioni false o mendaci la cui difformità, se frutto di una condotta di falsificazione penalmente rilevante (indipendentemente dal fatto che siano state all'uopo rese dichiarazioni sostitutive), dovrà scontare l'accertamento definitivo in sede penale, ovvero da una falsa rappresentazione dei fatti, che può essere rilevante al fine di superamento del termine di diciotto mesi anche in assenza di un accertamento giudiziario della falsità, purché questa sia accertata inequivocabilmente dall'Amministrazione con i propri mezzi.

[...] L'articolo 21-nonies, in definitiva, contempla due categorie di provvedimenti – differenziabili in ragione dell'uso della disgiuntiva «o» – che consentono all'Amministrazione di esercitare il potere di annullamento d'ufficio oltre il termine di diciotto mesi dalla loro adozione, a seconda che siano, appunto, conseguenti a false rappresentazioni dei fatti o a dichiarazioni sostitutive false.

La ratio dell'illustrato comma 2-bis, infatti, risiede nell'esigenza che il dies a quo di decorrenza del termine per l'esercizio dell'autotutela debba essere individuato nel «momento della scoperta, da parte dell'amministrazione, dei fatti e delle circostanze posti a fondamento dell'atto di ritiro» (cfr. Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, n. 8 del 17 ottobre 2017, riferita peraltro al concetto di termine «ragionevole», in

quanto involgente una fattispecie concreta venuta in essere prima della c.d. riforma Madia).

La «scoperta» sopravvenuta all'adozione del provvedimento di primo grado deve tradursi in una impossibilità di conoscere fatti e circostanze rilevanti imputabile al soggetto che ha beneficiato del rilascio del titolo edilizio, non potendo la negligenza dell'Amministrazione procedente tradursi in un vantaggio per la stessa, che potrebbe continuamente differire il termine di decorrenza dell'esercizio del potere.

[...] In sostanza, il differimento del termine iniziale per l'esercizio dell'autotutela deve essere determinato dall'impossibilità per l'Amministrazione, a causa del comportamento dell'istante, di svolgere un compiuto accertamento sulla spettanza del bene della vita nell'ambito della fase istruttoria del procedimento di primo grado".

8.2. Ora, dato tale inquadramento sistematico, rileva il Collegio che nella fattispecie all'odierno esame l'Amministrazione alla data del 1° dicembre 2008 non solo era nelle condizioni di accertare l'insussistenza dei presupposti per il rilascio del permesso di costruire n. 16/06, sotto il profilo della mancata ultimazione delle opere entro il 31 marzo 2003 (come richiesto dall'art. 32, comma 25, del d.l. n. 269 del 2003), ma aveva persino accertato e documentato tale insussistenza a mezzo di una specifica istruttoria svolta sul punto dal responsabile del competente Ufficio i cui esiti erano stati illustrati in un'apposita relazione.

A fronte dell'accertamento del difetto dei presupposti per il rilascio del provvedimento e quindi della falsità delle

dichiarazioni rese sul punto nell'istanza di condono, l'inerzia del Comune protratta per un periodo di tempo così lungo – evidentemente “non ragionevole”, anche a prescindere dall'applicazione dello sbarramento temporale dei diciotto mesi introdotto dall'art. 6 della legge 7 agosto 2015, n. 124, successivamente ridotto a dodici mesi dall'art. 63, comma 1, del d.l. 31 maggio 2021, n. 77, convertito dalla legge 29 luglio 2021, n. 108 – si appalesa del tutto ingiustificata e negligente e non può trovare copertura nella disposizione di cui al comma 2-*bis* dell'art. 21-*nonies* della legge n. 241 del 1990, che, per come interpretata dalla giurisprudenza sopra richiamata, non comporta l'attribuzione di un potere di autotutela esercitabile a tempo indeterminato.

Ciò vale soprattutto ove, come nel caso di specie, venga in rilievo la posizione di soggetti terzi che abbiano fatto legittimo affidamento su un determinato assetto quale divisato dal provvedimento di primo grado. Se, infatti, deve essere senz'altro condiviso il principio secondo cui l'avvenuta alienazione dell'immobile da parte di chi ha presentato l'istanza di condono non costituisce circostanza idonea ad escludere l'esercizio dell'autotutela (cfr. Cons. St., Sez. VI, 10 marzo 2023, n. 2564; cfr. anche T.A.R. Lazio, Sez. II stralcio, 10 dicembre 2024, n. 22338), deve però al tempo stesso attribuirsi rilevanza, nell'ambito di una valutazione complessiva della vicenda che tenga conto di tutti gli interessi coinvolti, alla condotta tenuta dall'Amministrazione nell'esercizio dei poteri di verifica dei presupposti e di eventuale conseguente annullamento d'ufficio del provvedimento favorevole. Nella

fattispecie per cui è causa, tale condotta è stata gravemente negligente per non aver il Comune di Sant'Angelo Romano attivato tempestivamente il potere di autotutela una volta scoperto l'illecito, sicché il disposto annullamento deve ritenersi violativo dei limiti temporali posti dall'art. 21-*nonies*, comma 2-*bis*, della legge n. 241 del 1990, disposizione che non può essere interpretata nel senso di consentire, in contrasto con i principi di certezza del diritto e di stabilità delle posizioni giuridiche, un differimento del potere di autotutela secondo la volontà dell'Amministrazione.

8.3. Né può essere condivisa l'argomentazione difensiva svolta dalla difesa civica secondo cui *“il riesame del P.d.C. n° 16/2006 è l'immediata conseguenza dell'esposto presentato dai sig.ri Rossi/Corsi ed è consistito, [...], in una complessa ed approfondita istruttoria mediante l'esame di tutte le istanze presentate dalle sig.re Latini, elaborati grafici, relazioni tecniche, frazionamenti e provvedimenti emessi dalla P.A. a partire dalla originaria C.E. n° 13/96 del 14/08/1997, nonché della segnalata foto aerea del 12/07/2003 con sovrapposizione (operando gli opportuni adeguamenti di scale e allineamenti) tramite l'ausilio CAD, al foglio catastale”,* sicché sarebbe *“proprio dal suddetto complesso ed approfondito riesame istruttorio che [...] è derivata l'effettiva e piena conoscenza del Comune resistente dell'intervenuta realizzazione del fabbricato [...] solo successivamente al decadenziale termine del 30.03.2003”*.

È, infatti, indubbio che il procedimento di autotutela conclusosi con il provvedimento impugnato sia stato attivato in esito

all'esposto dei sig.ri Russo e Corsi, ma ciò non toglie che l'istruttoria svolta si sia basata su documenti (le concessioni edilizie originarie, la perizia giurata del geometra Alessandro Curcio, la "*ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano*" rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 27 aprile 2006 e trasmessa dalle sig.re Latini in data 20 giugno 2006 ad integrazione della domanda di condono, la foto aerea del 12 luglio 2003) che - oltre ad essere disponibili agli atti del Comune già all'epoca del procedimento di primo grado e, nel caso della foto aerea, dal 1° dicembre 2008 - erano stati finanche già valutati dal competente Ufficio come determinanti l'illegittimità del permesso in sanatoria rilasciato. La relazione dell'architetto Gavasso era invero esaustiva e documentava l'inesistenza del fabbricato *de quo* alla data del 31 marzo 2003, sicché non si vede quale sia stato l'elemento decisivo ulteriore apportato dall'istruttoria svolta a seguito dell'esposto, essendosi la responsabile comunale limitata a confermare le risultanze di tale relazione riesaminando a propria volta, avvalendosi anche dell'ausilio della barra temporale di Google Earth, la foto aerea del 12 luglio 2003.

La tesi difensiva articolata dal Comune resistente al fine di sostenere la tempestività dell'annullamento d'ufficio risulta, pertanto, evidentemente destituita di fondamento in punto di fatto.

9. Occorre ora soffermarsi sull'elemento motivazionale dei due provvedimenti impugnati rappresentato dalla riconducibilità degli interventi sanati con i permessi di costruire annullati d'ufficio alla lottizzazione abusiva.

9.1. Sul punto, il ricorrente deduce, sempre nell'ambito del secondo motivo di ricorso, che il richiamo all'istituto è effettuato "*quasi a mo' di flash giornalistico*" e in assenza di un accertamento definitivo dell'illegittimità della trasformazione urbanistica.

9.2. La censura è fondata nei limiti di cui appresso.

9.3. Si impone, al riguardo, una considerazione preliminare.

Oggetto dell'odierna impugnativa non è un'ordinanza ex art. 30, commi 7 e 8, del d.P.R. n. 380 del 2001 ma un provvedimento di annullamento d'ufficio di due permessi di costruire in sanatoria, cui è seguita pedissequa ordinanza ex art. 31 del medesimo decreto, con la quale, in via consequenziale rispetto al ritiro dei titoli edilizi, è stata ingiunta la demolizione delle opere con gli stessi sanate.

9.4. La circostanza per cui "*ai sensi della L. 47/85 non è prevista sanatoria a regime della lottizzazione abusiva se non secondo quanto previsto ai sensi del comma 12 dell'art. 35 della L. 47/85*", evidenziata nel provvedimento di annullamento d'ufficio, costituisce, quindi, nella prospettiva seguita dallo stesso Comune, un motivo di illegittimità dei permessi di costruire in sanatoria n. 16/06 e n. 17/07, il cui ricorrere non elide di per sé la necessità degli ulteriori presupposti stabiliti dall'art. 21-*nonies* della legge n. 241 del 1990 per l'esercizio del potere di autotutela (tra i quali il rispetto del termine ragionevole, poi stabilito in diciotto mesi e successivamente ridotto a dodici mesi).

Sotto tale profilo, il consolidato principio giurisprudenziale secondo cui non sono sanabili attraverso singoli provvedimenti

di condono gli immobili parte di una lottizzazione abusiva, richiamato dalla difesa civica (cfr. pag. 13-14 della memoria depositata il 19 novembre 2024) e pienamente condiviso dal Collegio, non si attaglia alla fattispecie in esame. Nel caso di specie, invero, il fatto che nel fabbricato di cui all'originaria concessione edilizia n. 13/96 del 14 agosto 1997 (rinnovata nel 2002) risultino dodici appartamenti è il frutto proprio delle opere assentite con il permesso di costruire n. 16/06 rilasciato, in difetto dei relativi presupposti, dal Comune resistente: emerge, infatti, dalla già menzionata *“ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano”* del 27 aprile 2006, prodotta ad integrazione dell'istanza di condono, la costituzione al foglio 16, particella 264, di dodici unità immobiliari (sub da 2 a 13).

9.5. Quanto, poi, all'ordinanza di demolizione adottata a valle dell'autotutela, in disparte la considerazione per cui non si tratta di un provvedimento ex art. 30 del d.P.R. n. 380 del 2001, va rilevato che, come dedotto dal ricorrente, esso non dà conto con il necessario rigore motivazionale della ricorrenza degli elementi qualificanti della fattispecie della lottizzazione abusiva, riferendosi genericamente alla *“trasformazione anche delle aree circostanti”* e ad *“interventi di urbanizzazione”*. Non vengono, cioè, esplicitate in concreto le caratteristiche di tale trasformazione e la consistenza di tali interventi in relazione alla loro idoneità a stravolgere l'ordinato assetto del territorio preesistente e ad interferire con la potestà amministrativa di pianificazione, il che rende la motivazione inadeguata a supportare la contestazione di una lottizzazione abusiva.

10. In conclusione, previo assorbimento delle restanti censure, il ricorso va accolto nei limiti sopra precisati, con conseguente annullamento dei provvedimenti impugnati.

Deve essere invece respinta la domanda di risarcimento del danno che è stata solo genericamente enunciata e non coltivata nel corso del giudizio.

11. La peculiarità della vicenda di causa costituisce giusto motivo per disporre l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei limiti di cui in motivazione e, per l'effetto, annulla i provvedimenti impugnati.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nelle camere di consiglio dei giorni 20 dicembre 2024 e 8 gennaio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Antonella Mangia, Presidente

Francesca Santoro Cayro, Referendario

Virginia Giorgini, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Virginia Giorgini

IL PRESIDENTE
Antonella Mangia

IL SEGRETARIO