



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 Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1238 del 2014, proposto da:

Anna Fresu, rappresentato e difeso dall'avvocato Pietro Corda, con domicilio eletto presso lo studio Franco Tului in Cagliari, via Dante n.69;

contro

Comune di La Maddalena, non costituito in giudizio;

per l'annullamento:

- del provvedimento 21 agosto 2014 prot. 10380 col quale il Dirigente della Direzione della Tutela e dello Sviluppo Territoriale – Settore Edilizia Privata - del Comune di La Maddalena ha rigettato la domanda di condono edilizio presentata da Antonio Luigi Fresu (genitore e dante causa per atto tra vivi della ricorrente) con istanza 12 dicembre 2004 prot. 16884;
- di ogni altro atto comunque connesso, presupposto e conseguente, in particolare, ove occorra, del “*parere istruttorio espresso dall’Ufficio*” in data 21/06/2014, citato nel provvedimento del 21 agosto 2014 ma non conosciuto nel suo contenuto.

Visti il ricorso e i relativi allegati.

Visti tutti gli atti della causa.

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 marzo 2021 il dott. Antonio Plaisant.

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La sig.ra Anna Fresu, odierna ricorrente, espone quanto segue.

In data 1 marzo 1995 suo padre Antonio Luigi Fresu aveva chiesto il condono edilizio, ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47 e 23 dicembre 1994, n. 724, su alcune opere abusivamente realizzate nella sua casa d'abitazione sita a La Maddalena in comproprietà con la moglie sig.ra Rita Serra, consistenti in una camera, una cucina, un bagno, un guardaroba e un locale adibito a deposito, pagando la sanzione e gli oneri concessori tal fine previsti.

Con determinazione 30 dicembre 1996, n. 17068, l'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna aveva espresso parere favorevole sotto il profilo paesaggistico.

Con determinazione 16 luglio 2001, n. 3261/95, il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di La Maddalena aveva rilasciato la relativa concessione edilizia in sanatoria, ma *“con esclusione del vano cucina”*, pur compreso nell'autorizzazione paesaggistica, senza, peraltro, indicare le ragioni di tale esclusione.

Con determinazione 14 gennaio 2010, n. 06/10/OT, il Direttore del Servizio Regionale di Tutela Paesaggistica per le Province di Olbia-Tempio aveva determinato in euro 1.637,00 la sanzione pecuniaria dovuta per il condono, che l'interessato aveva, poi, corrisposto in data 16 marzo 2010, ottenendo la relativa certificazione dal Comune di La Maddalena in data 4 maggio 2010.

A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, in data 10 dicembre 2004 lo stesso Antonio Luigi Fresu aveva riproposto la domanda di condono relativa al *“vano cucina”*, pagando le relative somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori.

Con rogito del 4 ottobre 2012, i sig.ri Antonio Luigi Fresu e Rita Serra avevano ceduto l'immobile di cui si discute, per donazione in conto di legittima, alla loro figlia Anna Fresu, odierna ricorrente.

Con determinazione 21 agosto 2014, n. 10380, il Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di La Maddalena ha respinto la seconda domanda di condono relativa al vano cucina, con la seguente motivazione: *“Le opere sono state realizzate successivamente al 10 gennaio 1994, data di entrata in vigore della Legge 10/94 istitutiva del Parco nazionale Arcipelago di La Maddalena”; “Non sono conformi alla normativa urbanistica della zona F4 – TURISTICO RESIDENZIALE ai sensi dell’allora vigente Programma di Fabbricazione, attualmente in zona GIT” – ZONE DI INTEGRAZIONE TURISTICA – del vigente PUC, nella quale ogni trasformazione del territorio è subordinata alla redazione di apposito Piano Attuativo convenzionato”.*

Con il ricorso ora sottoposto all’esame del Collegio, notificato al Comune di la Maddalena in data 14 dicembre 2014, la sig.ra Fresu chiede l’annullamento di tale atto di diniego, deducendo censure che saranno esaminate nella parte in diritto.

Il Comune di la Maddalena, pur a fronte di regolare notifica dell’atto introduttivo, non si è costituito in giudizio.

Con successiva memoria la ricorrente ha ulteriormente argomentato le proprie tesi.

Alla pubblica udienza del 10 marzo 2021 la causa è stata trattenuta in decisione

DIRITTO

Con i primi due motivi di ricorso, tra loro connessi, la ricorrente sostiene essersi da tempo perfezionato il meccanismo del silenzio assenso sull’istanza di condono, previsto dall’art. 35, comma 12, della legge n. 47/1985 (la cui efficacia fu prorogata dal d.l. n. 269/2003, convertito dalla legge n. 326/2003) decorsi ventiquattro mesi dalla domanda, essendo state corrisposte le somme dovute a titolo di oblazione e di oneri di urbanizzazione in data 4 maggio 2010, indicata nella relativa certificazione comunale), per cui il titolo implicito

si sarebbe formato, al più tardi, in data 4 maggio 2012 e il successivo atto di diniego sarebbe, anche solo per questo, illegittimo.

Tali doglianze non possono essere condivise, giacché la “sanatoria implicita” invocata dalla ricorrente presuppone, come noto, che la domanda di condono sia corredata di tutta la documentazione a tal fine prevista per legge, comprese le autorizzazioni paesaggistiche, per cui la mancata produzione delle stesse si pone come ostativa alla formazione del titolo implicito.

Con il secondo motivo la ricorrente contesta la prima ragione che il Comune ha posto a fondamento del proprio atto di diniego, cioè il vincolo di inedificabilità che, sempre secondo il Comune, sarebbe stato apposto sull'intera isola di La Maddalena dalla legge 4 gennaio 1994, n. 10, con cui è stato istituito il “*Parco nazionale dell'arcipelago de La Maddalena*”, sostenendo che tale vincolo non esista e che, comunque, non abbia carattere assoluto, essendo affidate alla Regione le relative valutazioni.

Tale censura merita accoglimento, seppure nei termini di seguito specificati.

L'impugnata determinazione comunale non consente di comprendere quale sia il tipo di vincolo che l'Amministrazione ha considerato ostativo, considerato che la legge n. 10/1994 non preclude *tout court* interventi edilizi, che restano possibili previo idoneo nulla osta, così come il vincolo paesaggistico da tempo notoriamente esistente sull'isola di La Maddalena è teoricamente suscettibile di nulla osta, nel caso di specie necessario non potendosi, a tal fine, utilizzare il nulla osta relativo alla prima domanda di condono, essendo essa stata respinta quanto al vano cucina e, altresì, formalmente “superata” dalla presentazione della nuova domanda di condono oggetto del presente giudizio.

Con il quarto, il quinto e il sesto motivo, fra loro strettamente collegati, la ricorrente contesta la seconda ragione che il Comune ha posto a fondamento del proprio atto di diniego, cioè il fatto che il fabbricato oggetto della domanda di condono è collocato in una zona urbanistica dove il “*vigente PUC*” subordina l'edificazione alla “*redazione di apposito piano attuativo convenzionato*”,

nel caso di specie inesistente, deducendo, sul punto, la violazione dell'art. 34, comma 1, della legge n. 47/1985.

Tale censura è fondata giacché la norma dianzi richiamata consente il condono *“secondo le prescrizioni dell'allegata tabella, in relazione al tipo di abuso commesso ed al tempo in cui l'opera abusiva è stata ultimata”*, tabella in cui figurano anche le opere edilizie abusive *“non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*, nonché quelle non conformi alla vigente normativa urbanistica *“ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge”* e quelle *“conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori”*; non pare, dunque, ostare al rilascio del condono una disciplina urbanistica sopravvenuta alla realizzazione dell'opera abusiva, come la ricorrente espressamente evidenzia senza incontrare smentita di controparte, che neppure si è costituita nel presente giudizio.

Per quanto premesso il ricorso va accolto, con il conseguente annullamento dell'atto impugnato affinché, all'esito della presente pronuncia, il Comune di La Maddalena possa nuovamente pronunciarsi sull'istanza dell'interessata sulla base di una motivazione e istruttoria adeguate, nonché, se del caso, promuovendo l'avvio dei procedimenti amministrativi aventi a oggetto le valutazioni di natura paesaggistica e ambientale eventualmente necessarie.

Le spese di lite seguono la soccombenza, come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso come in epigrafe proposto e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati, ai sensi e per gli effetti di cui in motivazione.

Condanna il Comune di La Maddalena alla rifusione delle spese di lite in favore della ricorrente, liquidate in euro 2.000,00 (duemila/00), oltre agli accessori di legge e al contributo unificato.

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

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 10 marzo 2021, tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza, secondo quanto disposto dall'art. 84, comma 6, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge n. 27 del 24 aprile 2020, e dall'art. 4 del d.l. n. 28 del 30 aprile 2020, con l'intervento dei magistrati:

Marco Lensi, Presidente

Grazia Flaim, Consigliere

Antonio Plaisant, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Antonio Plaisant

IL PRESIDENTE
Marco Lensi

IL SEGRETARIO