

Publicato il 23/12/2024

N. 00941/2024 REG.PROV.COLL.  
N. 00540/2023 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 Sardegna**

**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 540 del 2023, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Antonio Incollu, rappresentato e difeso dall'avvocato Salvatore Paolo Satta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Comune di Baunei, non costituito in giudizio;

*per l'annullamento:*

con il ricorso introduttivo:

- dell'ordinanza R.G. n. 8/2023 del Comune di Baunei, avente ad oggetto “*Ordinanza di demolizione per opere abusive in via S'Olidone Longu a S.M. Navarrese F. 83m, Mapp. 1786*”, con la quale è stato ordinato al sig. Antonio Incollu “*in qualità di proprietario, la demolizione delle opere abusivamente realizzate, e il ripristino dello stato dei luoghi a Sua cura e spese, entro il termine di 90 (Novanta) giorni dalla data di notifica della presente ..., nonché, in caso d'inottemperanza, l'acquisizione di diritto al patrimonio del Comune dell'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime ...*”;

- della “comunicazione di accertamento di opere abusive prot. n. 10036 del 31.8.2022”, richiamata nella suddetta ordinanza n. 8/2023 e non conosciuta, ove la stessa dovesse contenere ulteriori profili di lesività degli interessi del ricorrente e con riserva di autonoma impugnazione a seguito di integrale conoscenza;
  - della “comunicazione di accertamento di opere abusive prot. n. 10036 del 31.8.2022”, richiamata nella suddetta ordinanza n. 8/2023 e non conosciuta, ove la stessa dovesse contenere ulteriori profili di lesività degli interessi del ricorrente e con riserva di autonoma impugnazione a seguito di integrale conoscenza;
  - di ogni altro atto lesivo presupposto e/o conseguente e/o comunque connesso e/o coordinato, al momento non conosciuto e con riserva di espressa impugnazione a seguito di integrale conoscenza;
- con i motivi aggiunti notificati in data 26 giugno 2023:
- del verbale di sopralluogo prot. 10036 del 5.12.2022, depositato in giudizio il 24 maggio 2023 dal Comune di Baunei.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati.

Visti tutti gli atti della causa.

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 dicembre 2024 il dott. Antonio Plaisant e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale.

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

Con il ricorso introduttivo del presente giudizio, notificato in data 26 giugno 2024, il sig. Antonio Incollu ha impugnato l'ordinanza 26 aprile 2023 con cui il Comune di Baunei gli ha ingiunto la demolizione di un fabbricato realizzato su terreno di sua proprietà, sito in Santa Maria Navarrese, via S'Olidone Longu, identificato in catasto al Foglio 83 e al Mappale 1786, perché asseritamente realizzato in assenza di un efficace titolo edilizio e in difformità dall'ottenuta autorizzazione paesaggistica, come da verbale di sopralluogo 5 dicembre 2022, n. 10036.

Il ricorrente sostiene, in sintesi, che il suddetto fabbricato fosse stato, in realtà, realizzato sulla scorta, oltre che del necessario nulla osta paesaggistico, di un'efficace licenza edilizia, anche se la stessa non è mai stata ritirata presso gli uffici comunali e mai sono stati pagati i relativi oneri di urbanizzazione.

In data 18 settembre 2023 la difesa di parte ricorrente ha, poi, versato in atti prova dell'intervenuto deposito presso gli uffici comunali, in data 13 luglio 2023, di un'istanza di accertamento di conformità relativa ad opere edilizie realizzate, sul medesimo edificio, in difformità anche rispetto alla sopra descritta licenza edilizia, senza riferire quale sia stato l'esito della procedura di sanatoria.

Il Comune di Baunei non si è costituito in giudizio, pur a fronte di regolare notifica del ricorso mediante PEC in data 26 giugno 2023.

Con ordinanza di questa Sezione 23 settembre 2023, n. 33, l'istanza cautelare proposta in ricorso è stata accolta.

Con successiva ordinanza di questa Sezione 24 aprile 2024, n. 61, è stato il deposito, a cura del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baunei, di una relazione sugli esiti della sopra citata istanza di accertamento di conformità, corredata della documentazione amministrativa di riferimento.

In data 24 maggio 2024 il Comune di Baunei ha trasmesso quanto richiesto, evidenziando che *“In seguito ad esposto, in data 14.10.2022 il personale dell'Ufficio Tecnico ha effettuato un sopralluogo presso il fabbricato di proprietà del Sig. Incollu Antonio nato a Baunei il 09.02.1945, ivi residente in Via Masoniai n. 15 (S. M. Navarrese). Dal sopralluogo è emerso quanto si evince dal verbale prot. 10036 del 05.12.2022 ivi allegato (All. A). 2. Con Ordinanza n. 8 del 17.04.2023 è stata ordinata al Sig. Incollu Antonio la demolizione delle opere abusivamente realizzate e il ripristino dello stato dei luoghi a sua cura e spese (All. B). 3. In data 18.07.2023 con prot. 6400 è pervenuta la pratica inerente l'accertamento di conformità, per il fabbricato oggetto dell'ordinanza di cui sopra (All. C). 4. Con nota prot. 7022 del 03.08.2023 l'Ufficio Tecnico ha emesso comunicazione di diniego per la richiesta di accertamento di conformità di cui sopra (All. D). 5. Successivamente, in data 03.10.2023, con nota prot.*

8736, l'Ufficio Tecnico ha espresso parere negativo al rilascio del provvedimento (All. E).  
6. La RAS – Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Centrale con nota prot. 52770 del 08.11.2023, ha espresso l'improcedibilità dell'istanza (All. F)".

Con successivo atto di motivi aggiunti, notificato in data 22 luglio 2024, il ricorrente, senza estendere l'impugnativa agli atti con cui è stata negativamente riscontrata la richiesta di accertamento di conformità, ha ulteriormente contestato la già impugnata ordinanza di demolizione e il presupposto verbale di sopralluogo.

Alla pubblica udienza del 18 dicembre 2024 la causa è stata trattenuta in decisione ai fini del merito.

Il ricorso merita accoglimento.

Deve, infatti, considerarsi provato il fatto che il fabbricato in discussione è stato realizzato sulla base di un'efficace licenza edilizia, circostanza, questa, puntualmente allegata dalla ricorrente, non contestata dal Comune di Baunei, neppure costituitosi in giudizio, e pienamente confermata dalla documentazione prodotta, in particolare l'istanza di licenza edilizia presentata al Comune in data 3 marzo 1981 (doc. 5), il relativo parere favorevole della Commissione edilizia (doc. 5 bis), la nota del 15 maggio 1981 (doc. 5 ter) con cui il Comune di Baunei aveva comunicato al sig. Incollu che "...è stato determinato il rilascio della licenza edilizia richiesta..." e, soprattutto, la nota 9 giugno 1982 (doc. 9) con cui lo stesso Comune aveva comunicato alla competente Soprintendenza che l'interessato non poteva ritenersi legittimato all'edificazione (soltanto) per non avere provveduto al ritiro della concessione edilizia e al pagamento dei relativi oneri.

Deve, dunque, escludersi che l'edificazione sia avvenuta in assenza di un efficace titolo edilizio, il quale, invece, come si è appena visto, esisteva, non rilevando in senso contrario il fatto che lo stesso non fosse stato ritirato, con il conseguente mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione da parte dall'interessato, posto che la disciplina normativa applicabile alla fattispecie *ratione temporis* -invero non dissimile sul punto da quella attuale- non

condizionava affatto l'efficacia di un titolo edilizio rilasciato al suo materiale ritiro e al pagamento dei relativi oneri, statuendo l'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a proposito delle sanzioni applicabili in questi casi, che *“Il mancato versamento del contributo nei termini di cui al precedente art. 11 (cioè degli oneri di urbanizzazione: n.d.e.) comporta: a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni; b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni; c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b)”*, senza ricollegare al mancato pagamento degli oneri, neppure in termini impliciti, alcuna inefficacia del titolo stesso.

Non vi sono, dunque, motivi per discostarsi dal prevalente orientamento giurisprudenziale secondo cui il titolo edilizio è automaticamente efficace sin dal suo rilascio, senza che i suoi effetti trovino ostacolo nel mancato ritiro e/o nel mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione (cfr. TAR Lombardia, Sez. II, 14 novembre 2017, n. 2173; T.A.R., Latina, Sez. I, 10 ottobre 2011, n. 788), profili materiali che possono assumere rilievo ai soli fini della decorrenza del termine annuale di decadenza, essendo quest'ultima un effetto negativo per il destinatario che ne presuppone la conoscenza del titolo stesso (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VII, 17 aprile 2023, n. 3823).

Ciò conduce all'annullamento degli atti impugnati, con i quali è stata intimata la demolizione integrale dell'edificio sull'erroneo presupposto della sua totale abusività, viceversa esclusa dalla dianzi evidenziata efficacia del titolo edilizio sopra descritto, ferma restando la permanente abusività di quelle specifiche opere -invero non emergenti con chiarezza dagli atti di causa- che siano state realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio stesso, avendo il Comune di Bauei respinto la richiesta di accertamento di conformità presentata sulle stesse dall'odierno ricorrente (vedi *supra* gli esiti della relativa istruttoria processuale) e non avendo quest'ultimo impugnato il conclusivo provvedimento di diniego (vedi *supra*) del procedimento in sanatoria, ormai divenuto definitivo.

Sussistono giusti motivi per disporre la compensazione delle spese tra le parti del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Spese di lite compensate tra le parti del giudizio.

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 18 dicembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Tito Aru, Presidente

Antonio Plaisant, Consigliere, Estensore

Andrea Gana, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Antonio Plaisant**

**IL PRESIDENTE**  
**Tito Aru**

IL SEGRETARIO