

## Urbanistica

# Condono edilizio, l'annullamento tardivo deve essere molto ben motivato

di Pietro Verna

29 Maggio 2023

La motivazione, afferma il Consiglio di Stato, deve essere tanto più approfondita e convincente quanto maggiore è il lasso di tempo intercorso dal rilascio dell'atto illegittimo

L'annullamento d'ufficio di un titolo edilizio, intervenuto ad una distanza temporale considerevole dal provvedimento annullato, deve essere motivato in relazione alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale all'adozione dell'atto di ritiro, fermo restando che la motivazione deve essere tanto più approfondita e convincente quanto maggiore è il lasso di tempo intercorso dal rilascio dell'atto illegittimo. Una diversa soluzione sarebbe in contrasto con l' art. 21-*nonies* della legge n.241 del 1990 e con il principio secondo cui il potere di autotutela deve essere esercitato entro un termine ragionevole tanto più quando il privato ha riposto, con la realizzazione del progetto, affidamento sulla regolarità del titolo edilizio.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con la sentenza [n. 4353](#) del 2023 che ha riformato la pronuncia del Tar Campania [n.1580/2021](#) che aveva respinto il ricorso contro i seguenti atti:

- 1) il provvedimento con cui il Comune di Marano, all'esito di alcune verifiche eseguite dall'Ufficio tecnico, aveva annullato (10 dicembre 2019) il certificato di agibilità e il condono edilizio rilasciati nel 2004 ad un edificio adibito a plesso scolastico dal 1993 perché «dal confronto tra la mappatura catastale, lo stralcio aerofotogrammetrico dell'anno 2008 e l'ortofoto 2003 era emersa una consistenza del fabbricato nettamente inferiore a quella riportata nei grafici allegati all'istanza di condono»;
- 2) l'ordinanza con la quale il Sindaco, avvalendosi del potere di cui all'art. 54 del Testo unico degli enti locali- Tuel, aveva diffidato i titolari dello stabile di «non far praticare l'edificio [...] ed aree ad esso annesse», sul presupposto che «l'intero immobile è da considerarsi privo di qualsiasi titolo edilizio e pertanto sprovvisto delle condizioni di sicurezza e di agibilità di cui alla normativa vigente».

## La sentenza del Consiglio di Stato


Gli appellanti avevano sostenuto che l'affermazione del Comune secondo cui il fabbricato avrebbe avuto dimensioni inferiori a quelle riportate nelle domande di condono non sarebbe stata provata,

perché l'amministrazione comunale aveva ammesso che la documentazione allegata alle domande di condono «non era più presente negli archivi del Comune», ed evidenziato che l'ordinanza adottata dal sindaco ex art. 54 del Tuel sarebbe stata priva del requisito dell'urgenza perché l'agibilità del fabbricato era stata confermata e certificata «per ben 13 anni consecutivi».

Argomentazioni il Consiglio di Stato ha accolto alla luce dell' orientamento secondo il quale:

- 1) il decorso di un considerevole lasso di tempo non incide in radice sul potere di annullare in autotutela il provvedimento «ma onera l'amministrazione del compito di valutare motivatamente se l'annullamento risponda ancora a un effettivo e prevalente interesse pubblico di carattere concreto e attuale» ( Cons. di Stato, Adunanza Plenaria, sentenza n.8 del 2017; in senso conforme, Cons. di Stato, Sez. VI, sentenza n. 3462/2017);
- 2) è illegittimo l'annullamento in autotutela di un permesso in sanatoria, laddove esso sia privo di una espressa motivazione dalla quale risultino le ragioni di interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione e la posizione di affidamento dei destinatari dell'atto (Cons. di Stato, Sez. VI, sentenza n. 6016 del 2021);
- 3) l'interesse pubblico specifico alla rimozione dell'atto illegittimo dev'essere integrato da ragioni differenti dalla mera esigenza di ripristino della legalità ( Cons. di Stato, Sez. VI, sentenza n.351 del 2016; cfr. Cons. di Stato, Sez. VI, sentenza n. 341 del 2017 ),  
evidenziando che nel caso di specie «il lungo lasso di tempo trascorso ha creato un legittimo affidamento negli attuali proprietari dell'immobile, affidamento ingenerato anche da comportamenti positivi reiterati dell'Amministrazione, come, ad esempio, il rilascio del certificato di agibilità».

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**