



Comune di Diano Marina



- Provincia di Imperia -

Riviera dei Fiori

SETTORE 7° EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Concessione edilizia n° 394

Condono n° 448

Concessione in sanatoria - Legge 23 dicembre 1994, n° 724

- Vista l'istanza in sanatoria presentata in data 30.03.1995, in atti prot. n. 4945/A del 30.03.1995, dal sig. **POZZOLI Paolo**, c.f. **PZZPLA56L23E309E**, in qualità di richiedente e comproprietario dell'immobile oggetto di condono edilizio per la realizzazione di intervento di ampliamento volumetrico di immobile ad uso residenziale e realizzazione locale caldaia, immobili sito in Via alla Pace n. 20, proprietà censita al N.C.E.U. al Fg. 5 del Comune Censuario di Diano Marina, Sez. Diano Marina, mappali n. 349 sub 2 e n. 852;
- Vista la documentazione prodotta e ritenuta congrua;
- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 28.08.2018, verbale n. 1);
- **Constatato** che in data 29.08.2018 è stato trasmesso al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali il parere favorevole in atti prot. n. 15553 del 29.08.2018 sulla base del disposto dell'art. 2 della L.R. n°28/88 trattandosi di abuso realizzato in zona soggetta a vincolo panoramico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n.42/2004 e che tale parere è stato ricevuto dalla Soprintendenza in data 31.08.2018;
- **Constatato** che nei sessanta giorni successivi all'acquisizione da parte della Soprintendenza del parere di cui al punto precedente non sono pervenuti provvedimenti di annullamento del medesimo ai sensi del comma 3 dell'art.159 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004;
- **Considerato** che il richiedente ha provveduto al versamento della somma di Lire 800.000=, con bollettino postale del 15.12.1994, e della somma di € 994,70, con bollettino postale del 14.01.2019, quale oblazione determinata in via definitiva, comprensiva delle sanzioni di legge;
- **Considerato** che il richiedente ha provveduto al versamento della somma complessivamente dovuta di Euro 2.139,66 quale contributo di costruzione come determinato in via definitiva, comprensivo delle sanzioni di legge, con bollettino postale del 30.03.1995 di Lire 925.800=, con versamento alla Banca CARIGE del 04.05.2009 di Euro 565,83, e con bonifico Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi del 14.01.2019 di Euro 1.095,70;
- **Considerato** che il richiedente ha provveduto al versamento della somma complessivamente dovuta di Euro 1.142,69 quale sanzione paesaggistica di cui al D. Lgs. n. 42/2004 con versamento di Euro 516,46= alla Banca CARIGE del 04.05.2009 e con bonifico di Euro 626,23 Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi del 29.11.2018;
- **Considerato** che l'art. 31 della Legge n. 47/1985, come trasposto nell'Art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii., prevede che alla richiesta di sanatoria ed agli adempimenti relativi possano provvedere coloro che hanno titolo, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, a richiedere la concessione edilizia o l'autorizzazione nonché, salvo rivalsa nei confronti del proprietario, ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima;
- **Considerato** che risulta quindi pacifico che il condono edilizio, al pari del permesso in sanatoria, possa essere **come minimo** richiesto da una sfera di soggetti decisamente più ampia rispetto a coloro che possono richiedere il permesso di costruire (e cioè ai sensi dell'Art. 11 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii. il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiedere il permesso di costruire);
- **Considerato** che, anche se non titolari di un diritto reale sul bene, sono legittimati a richiedere la sanatoria o il condono edilizio rispettivamente i responsabili dell'abuso o i soggetti che si trovino in un determinato rapporto con il bene stesso e con l'opera abusiva (si vedano TAR Veneto Sez. II, Sentenza n. 4268 del 07/12/2004, TAR Puglia Bari Sez. III, Sentenza n. 1057 del 09/07/2011, TAR Campania Napoli Sez. VIII, Sentenza n. 196 del 14/01/2011, Consiglio di Stato V, Sentenza n. 2881 del 28/05/2001, TAR Emilia Romagna Bologna, Sentenza n. 53 del 21/02/2007, TAR Lombardia Milano Sez. II, Sentenza n. 842 del 31/03/2010);
- **Considerato** che se la posizione giuridica di tali soggetti rende ammissibile la loro domanda, è tema dibattuto se la conseguente autorizzazione possa essere rilasciata dall'Amministrazione in mancanza di un assenso anche del proprietario dell'immobile alla regolarizzazione delle opere abusive;

- **Considerato** che parte della giurisprudenza amministrativa risponde positivamente al quesito, in quanto i presupposti e le finalità proprie della sanatoria come del condono edilizio vengono ritenuti del tutto differenti da quelli del permesso di costruire;
- **Considerato** infatti che, se il permesso di costruire è necessario per la realizzazione di un'opera in conformità con la normativa vigente, la sanatoria ed il condono sono finalizzati a sanare sia dal punto amministrativo che penale abusi realizzati contra legem, con la conseguenza che il responsabile dell'abuso, una volta ottenuta l'autorizzazione e sanato quindi l'abuso, non potrà più essere chiamato a rispondere sul piano sanzionatorio penale e/o amministrativo (si veda Consiglio di Stato Sez. V, Sentenza n. 6906/06);
- **Considerato** che potenziale responsabile dell'abuso può essere non solo il proprietario o altro soggetto che vanta sull'area un diritto reale, ma anche, ad esempio, il titolare o altro responsabile dell'impresa realizzatrice dei lavori, come altri soggetti che, in relazione al loro rapporto privilegiato con il bene, abbiano avuto la possibilità di realizzare l'abuso, così assumendosene la responsabilità (si veda TAR Campania Napoli Sez. VIII, Sentenza n. 196 del 14/01/2011);
- **Considerato** che tutti coloro che sono responsabili dell'abuso, siano essi proprietari o meno dell'opera, devono quindi avere pari possibilità di ottenere la sanatoria dell'opera evitando così di essere chiamati a rispondere sotto il profilo penale della loro pregressa attività;
- **Considerato** che anche con riferimento alla disciplina del condono edilizio, la giurisprudenza amministrativa ha seguito un'analoga interpretazione, riconoscendo che possano ottenere la relativa autorizzazione tutti coloro che vi abbiano interesse, senza il necessario consenso ed anche, al limite, contro la volontà del proprietario del bene (si veda TAR Puglia Bari Sez. III, Sentenza n. 1057 del 09/07/2011);
- **Considerato** che, infatti, se il collegamento con la proprietà o altro diritto si attenua in riferimento alla sanatoria ordinaria disciplinata dall'Art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii., lo stesso deve necessariamente valere anche in riferimento al condono edilizio, che presupponendo un abuso di tipo sostanziale e non già formale, ben può riferirsi anche ad un collegamento non soggettivamente qualificato (si veda Consiglio di Stato Sez. IV, Sentenza n. 6545 del 27/10/2009);
- **Considerato** che tale interpretazione viene però negata da un'altra parte della giurisprudenza amministrativa secondo cui, invece, la domanda di condono edilizio, seppur possa essere proposta dal titolare di un mero diritto di godimento, richiede sempre ai fini del conseguente titolo edilizio in sanatoria anche il consenso, quantomeno implicito, del legittimo proprietario del bene interessato dalle opere edilizie, ciò in quanto il condono di un'opera eseguita abusivamente, o comunque in modo contrario alle norme urbanistiche, non farebbe sorgere alcun diritto nei confronti dei terzi in colui che ha ottenuto detto condono, condono che avrebbe effetti solo di carattere amministrativo o penale (si vedano TAR Campania Napoli Sez. II, Sentenza n. 23271 del 05/11/2010; TAR Lombardia Milano Sez. II, Sentenza n. 188/2012, Consiglio di Stato Sez. IV, Sentenza n. 4818 del 25/09/2014);
- **Considerato** che secondo questa parte della giurisprudenza sarebbe illogico che la legge consentisse di sanare opere realizzate non solo contra legem, ma anche contro la volontà del proprietario dell'immobile, che si sia opposto alla sanatoria e che sarebbe legittimato a chiederne la demolizione (si vedano TAR Campania Napoli Sez. II, Sentenza n. 23271 del 05/11/2010, TAR Lazio Roma Sez. II bis, Sentenza n. 3917 del 03/05/2007), e pertanto non vi sarebbe motivo per l'accoglimento da parte della Pubblica Amministrazione di una domanda di condono presentata in assenza di un consenso del proprietario;
- **Considerato** che l'eventuale condivisione delle argomentazioni espresse da tale parte di giurisprudenza comporterebbe l'anticipazione della tutela dei diritti civili dei terzi (e quindi anche del proprietario del bene) già in sede sia di istruttoria che di conseguente rilascio dell'autorizzazione richiesta per la sanatoria dell'opera (si noti che trattasi rispettivamente di procedimento e di provvedimento entrambi di natura amministrativa), il che eviterebbe, nel merito di cui trattasi, il sorgere di successivi contenziosi in sede civilistica, ma risulterebbe tale da privare la norma (nei casi di dissenso del proprietario) delle sue finalità originarie e cioè quelle di consentire di sanare sia dal punto amministrativo che penale abusi realizzati contra legem, tanto più che il proprietario del bene, se interessato, potrebbe poi vedere eventualmente riconosciuti i propri diritti in sede civilistica;
- **Premesso** per quanto sopra evidenziato, essendo la sanatoria ed il condono finalizzati a sanare sia dal punto amministrativo che penale abusi realizzati contra legem, si ritiene condivisibile la posizione della parte di giurisprudenza che con riferimento alla disciplina del condono riconosce che possano ottenere l'autorizzazione in sanatoria tutti coloro che vi abbiano interesse, senza il necessario consenso ed anche, al limite, contro la volontà del proprietario del bene, tenuto altresì conto, in particolare, che non si ritiene ammissibile l'anticipazione in sede di istruttoria amministrativa di verifiche e decisioni di natura civilistica che non competono alla Pubblica Amministrazione;
- **Richiamata** la prassi ormai decennale seguita dallo scrivente Ufficio, secondo la quale i titoli relativi alle sanatorie ordinarie (ai sensi dell'Art. 13 della Legge n. 47/1985 e ss. mm. e ii. e dell'Art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii.) ed ai condoni edilizi (ai sensi della Legge n. 47/1985 e ss. mm. e ii., della Legge n. 724/1994 e ss. mm. e ii., della Legge n. 326/2003 e ss. mm. e ii. e della Legge Regionale n. 05/2004 e ss. mm. e ii.) vengono rilasciati ai richiedenti tali sanatorie e condoni fatti salvi i diritti dei terzi;

- Considerato che anche il presente Titolo in Sanatoria è da ritenersi rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi, fra i quali va annoverato, sia detto in linea generale, anche il comproprietario/proprietario dell'immobile (o porzione di esso) se non coincidente con il richiedente;

- Considerato inoltre che si ritiene che per il caso in esame non si possa prescindere dal giudizio del Giudice Civile al fine di stabilire chi sia/siano il/i proprietario/i della porzione di immobile oggetto della richiesta di Condono Edilizio ex Lege n. 724/1994 n. 448 in esame ricavata in ampliamento dell'unità immobiliare di proprietà del Sig. Pozzoli Paolo (richiedente) e della Sig.ra Faicchia Emanuela Carmela al disotto di unità immobiliare di proprietà delle Sigg.re Marianna Casartelli e Serena Casartelli, tenuto appunto conto della particolare localizzazione di tale porzione di immobile ed avuto riguardo al fatto che si ritiene che un simile apprezzamento di natura civilistica esuli dai compiti di istruttoria amministrativa dello scrivente Ufficio;

- Considerato altresì che se, relativamente alla sopraccitata porzione di immobile oggetto di istanza del Condono Edilizio ex Lege n. 724/1994 n. 448 in esame, il Giudice Civile sancisse che la proprietà della stessa non fosse parzialmente o completamente del richiedente, le eventuali comproprietarie/proprietarie di tale porzione di immobile (se e come individuate dal Giudice Civile), in qualità di terzi, che vedessero lesi i propri diritti dall'opera abusiva, potrebbero poi agire giudizialmente al fine di ottenere una sentenza di eliminazione della stessa e/o, a seconda delle ipotesi, di risarcimento dei danni (si veda Cass. Civ., Sez. II, 17.4.2001 n. 5611), nonché viceversa, il richiedente potrebbe esercitare nei confronti delle eventuali comproprietarie/proprietarie della sopraccitata porzione di immobile l'azione di rivalsa ai sensi dell'Art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii.;

- Dato atto quindi che, per quanto sopra evidenziato, il presente Titolo in Sanatoria, oltre ad esplicitare gli effetti suoi propri ai sensi della vigente normativa, fa salvi i diritti dei terzi e non pregiudica un'eventuale azione di rivalsa ai sensi dell'Art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii.;

RILASCIA

al sig. **POZZOLI Paolo**, c.f. **PZZPLA56L23E309E**, in qualità di richiedente del condono edilizio, la concessione in sanatoria richiesta ex art. 39 della Legge, 23 dicembre 1994, n. 724, per la realizzazione di intervento di ampliamento volumetrico di immobile ad uso residenziale e realizzazione locale caldaia, immobili sito in Via alla Pace n. 20, proprietà censita al N.C.E.U. al Fg. 5 del Comune Censuario di Diano Marina, Sez. Diano Marina, mappali n. 349 sub 2 e n. 852, fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune come a terzi per effetto di disposizioni di leggi, di regolamenti generali e locali e di convenzioni particolari.

Diano Marina, li 22/01/2019.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE 7°
EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA
L'INGEGNERE CAPO
Dott. Ing. Riccardo VOLPARA**



COMUNE DI DIANO MARINA (IM)

Certificato di pubblicazione

Copia del presente titolo edilizio verrà pubblicato mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune in data odierna per 30 (trenta) giorni consecutivi ai sensi di legge.

Diano Marina, li _____

IN PUBBLICAZIONE

dal _____ al _____

IL MESSO COMUNALE

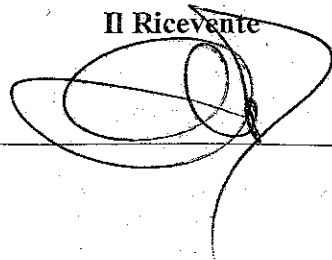
.....

RELAZIONE DI NOTIFICA

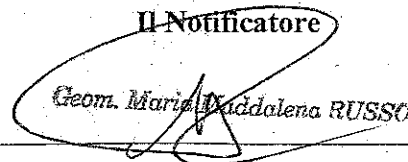
Attesto io sottoscritto Geom. Maria Maddalena RUSSO dipendente del Settore 7° del Comune di Diano Marina di aver notificato la presente al sig. Geom. MARINI TANCIO mediante consegna a mani al sig. Geom. MARINI TANCIO che qui ha firmato per ricevuta.

Diano Marina, li 31 GEN 2019

Il Ricevente



Il Notificatore



Geom. Maria Maddalena RUSSO

