

Publicato il 22/10/2024

**N. 02898/2024 REG.PROV.COLL.**  
**N. 00061/2022 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 Sicilia**

**(Sezione Quinta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 61 del 2022, proposto da -OMISSIS-, rappresentati e difesi dagli avvocati Antonino Cambria, Valentina Brignone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Carini, in persona del Sindaco legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Federica Favata, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per l'annullamento***

-del diniego delle domande di condono edilizio del 22.10.2021, notificato in pari data, per il diniego delle domande di condono edilizio presentate ai sensi della L.N. 724/94, per la regolarizzazione delle opere

edili, site in -OMISSIS- con sedime sull'appezzamento di terreno indicato in catasto al-OMISSIS-e, con specifico riguardo alla posizione dei ricorrenti,

- la domanda di condono prot. -OMISSIS- presentata dal sig. -OMISSIS- per la regolarizzazione della villetta ad una elevazione fuori terra sita in -OMISSIS-
  - la domanda di condono prot. -OMISSIS- presentata dal sig. -OMISSIS-, per la regolarizzazione della villetta ad una elevazione fuori terra sita in -OMISSIS-
- di tutti gli atti propedeutici, prodromici, successivi e consequenziali.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Carini;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 ottobre 2024 il dott. Bartolo Salone e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO

In data 25 luglio 2016 i sigg.ri -OMISSIS-, acquistavano dai sig.ri -OMISSIS- una unità immobiliare sita in Carini (PA) alla Contrada Milioti, oggi -OMISSIS- identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al -OMISSIS-, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Gabriele Zammiti, atto avente repertorio -OMISSIS-, registrato presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/08/2016 al -OMISSIS-

In data 10.12.2018 i sigg.ri -OMISSIS-acquistavano a loro volta dai

sigg.ri -OMISSIS-una unità immobiliare sita in Carini (PA) alla Contrada Milioti, oggi-OMISSIS- identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al -OMISSIS-giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Marco Diliberto (registrato in Termini Imerese il 11.12.2018 al n-OMISSIS-e trascritto in Palermo il 12.12.2018 ai numeri -OMISSIS-).

In relazione ai predetti immobili, rispettivamente in data 23.10.1992 e in data 18.12.1993, è stato elevato “processo verbale di contravvenzione” da parte della Polizia Municipale di Carini nei confronti di -OMISSIS-danti causa degli odierni ricorrenti, per averli realizzati in assenza di titolo edilizio. Invero, tra il 1992 e 1993 sono state contestate anche altre opere abusive ricadenti nell’originaria-OMISSIS- la cui proprietà risultava indivisa tra diversi soggetti. Da tali contestazione è scaturito un procedimento penale per una asserita lottizzazione abusiva.

I danti causa degli odierni ricorrenti, successivamente, in data 15.02.1995, presentavano, per tali abusi, al Comune di Carini domanda di condono ai sensi della L. 724/94 recepita con num. prot-OMISSIS-.

A seguito delle domande di condono, il processo penale vertente sulla contestata lottizzazione abusiva, che coinvolgeva anche i danti causa dei ricorrenti, si è concluso con sentenza del 12.06.1998 della Corte di Appello 2a sezione penale di Palermo, la quale ha dichiarato di “*non doversi procedere nei confronti di costoro in ordine ai reati urbanistici ed edilizi loro ascritti..... per intervenuta sanatoria edilizia*”.

A seguito di nuovo accatastamento della particella originaria (Fg.6 P.IIa -OMISSIS-) le nuove unità immobiliari (tutte villette con corte) venivano denominate con le particelle-OMISSIS-

Nel 2011 veniva stipulato l’atto di divisione della comunione

concernente l'originariamente unitaria P.lla -OMISSIS-, con conseguente adozione della proprietà esclusiva dei lotti edificati da parte dei singoli condividenti.

Al fine di definire più celermente l'istanza di condono edilizio, in conformità a quanto recato dall'art. 28 L.R. 16/16 e succ. mod. ed integrazioni, veniva presentata dai danti causa degli odierni ricorrenti al Comune di Carini, rispettivamente in data 06.06.2016 e 02.08.2018, apposita perizia giurata, in forza della quale il tecnico incaricato asseverava la sussistenza di tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, successivamente alla quale non è stata effettuata dal detto Comune alcuna variazione e/o comunicazione di diniego al condono, così acquisendo la detta perizia (in tesi di parte ricorrente) efficacia di titolo abilitativo.

Successivamente e in assoluta buona fede i sigg.ri -OMISSIS- e i sigg.ri -OMISSIS-, odierne parti ricorrenti, dichiarano di avere acquistato gli immobili per cui è lite, senza apportarvi alcuna variazione o modifica.

Indi, tenuto conto dell'accertamento amministrativo della lottizzazione abusiva, venivano notificate ai ricorrenti le ordinanze-OMISSIS- del Comune di Carini, aventi ad oggetto l'annullamento in autotutela della concessione autoassentita di cui alle perizie giurate asseverate prima indicate, trasmesse ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016.

Avverso tali ordinanze i ricorrenti formulavano due distinti ed autonomi ricorsi innanzi a Codesto Tribunale Amministrativo, rispettivamente iscritte al -OMISSIS-

Quindi, il Comune di Carini ha adottato in data 22.10.2021 il provvedimento (espreso) di diniego, tra le altre, delle istanze di condono edilizio-OMISSIS- e -OMISSIS- presentate dai danti causa

degli odierni ricorrenti e relative agli immobili per cui è controversia (P.lle -OMISSIS-), impugnato in questa sede per i seguenti motivi:

I. *VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 30 D.P.R. 380/2001;*

II. *VIOLAZIONE DELL'ART. 2, COMMA II, LEGGE 241/90 - ECCESSO DI POTERE PER INSUFFICIENTE E/O DIFETTO DI ISTRUTTORIA E DI MOTIVAZIONE - VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 3. DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990, N. 241 – SVIAMENTO DI POTERE VIOLAZIONE DELL'ART. 97 DELLA COSTITUZIONE - OMESSA O INCERTA MOTIVAZIONE DEL PROVVEDIMENTO – ECCESSO DI POTERE.*

In particolare, con il primo motivo di censura, i ricorrenti hanno dedotto la violazione la violazione dell'art. 30, d.p.r. 380/2001, poiché, a loro dire, mancherebbero i presupposti qualificanti la lottizzazione abusiva, non avendo l'autorità procedente svolto un compiuto accertamento sul punto ed essendo comunque opponibile all'Amministrazione, con efficacia preclusiva, il giudicato scaturente dalla sentenza di proscioglimento del 12.06.1998, pronunciata dalla Corte d'Appello di Palermo in favore degli originari proprietari delle villette.

Con il secondo motivo, si deduce poi la violazione dell'art. 3, L. 241/1990 per la mancanza *“di una congrua e puntuale motivazione che indichi il pubblico interesse attuale, idoneo a giustificare il sacrificio del legittimo affidamento del privato, stante il decorso di un considerevole lasso temporale e la non imputabilità delle opere ai ricorrenti bensì ai di loro dante causa”*.

Il Comune di Carini si è costituito in giudizio per resistere al ricorso.

All'udienza pubblica del giorno 17 ottobre 2024, la causa è stata

trattenuta per la decisione.

## DIRITTO

Tanto premesso in fatto, il ricorso non può trovare accoglimento.

In primo luogo, va precisato che nessun rilievo può assumere la sentenza penale di proscioglimento resa nei confronti dei danti causa, in quanto non versata in atti. In ogni caso, come correttamente evidenziato nel provvedimento impugnato, in linea generale nei rapporti tra giudizio penale e giudizio amministrativo la regola tendenziale è quella dell'autonomia e della separazione, fermo il disposto di cui all'art. 654 c.p.p., secondo cui il giudicato penale non determina un vincolo assoluto all'amministrazione per l'accertamento dei fatti rilevanti nell'attività di vigilanza edilizia. Ciò è tanto più vero quando la pubblica amministrazione non si sia costituita parte civile nel processo penale.

Come costantemente affermato dalla giurisprudenza, infatti, sotto il profilo soggettivo, il giudicato è vincolante solo nei confronti dell'imputato, della parte civile e del responsabile civile che si sia costituito o che sia intervenuto nel processo penale. Non, quindi, nei confronti di altri soggetti che siano rimasti ad esso estranei, pur essendo in qualche misura collegati alla vicenda penale.

Sotto il profilo oggettivo, il vincolo copre solo l'accertamento dei "fatti materiali" e non anche la loro qualificazione o valutazione giuridica, che rimane circoscritta al processo penale e non può condizionare l'autonoma valutazione da parte del giudice amministrativo o civile o dell'amministrazione (Consiglio di Stato sent. n. 9656/2022).

Tanto premesso in via generale sui rapporti tra giudizio penale e giudizio amministrativo e sull'autonomia di giudizio che caratterizza il giudice

amministrativo nel qualificare giuridicamente i fatti rilevanti ai fini della definizione della controversia al suo esame, si osserva che le particelle-OMISSIS- sulle quali insistono i fabbricati oggetto di causa sono risultate dal frazionamento catastale dell'originaria P.lla -OMISSIS- in seguito alla realizzazione senza titolo abilitativo, e successiva separata vendita, di unità abitative autonome (villette con relativa corte) inserite in un più vasto comparto edificatorio e all'esito di una attività di trasformazione del suolo costituente lottizzazione abusiva di tipo "materiale" ai sensi dell'art. 30, d.p.r. 380/2001, come dichiarato in più occasioni da questa Sezione con riferimento ad analoghi ricorsi presentati avverso il medesimo provvedimento di diniego di condono edilizio dai proprietari di altri immobili dello stesso comparto di lottizzazione (v. T.A.R. Sicilia-Palermo, Sez. V, sentenze nn. -OMISSIS-).

In verità, come già evidenziato nei precedenti indicati, risulta incontestato che sulla originaria particella -OMISSIS- (di mq 4.160) sono stati realizzati diversi fabbricati, su lotti di circa 500-600 mt ciascuno, complessivamente delimitati da muretto in cemento armato, con la realizzazione di diversi cancelli di accesso in ferro. Alla realizzazione degli immobili ha poi fatto seguito un nuovo accatastamento che ha portato alla "scomposizione" della ex particella -OMISSIS- nelle particelle: -OMISSIS-

Non è dunque revocabile in dubbio che nel caso in esame vi sia stata una massiccia alterazione di una vasta zona, ricadente in area di piano C3, senza intervento dell'attività programmatoria di dettaglio di competenza del Comune e ciò consente di affermare la lesione dell'interesse tutelato dal citato articolo 30 e ritenere integrata un'ipotesi di lottizzazione

abusiva, evenienza impeditiva del rilascio – sia in forma espressa che tacita – del condono.

Come ritenuto da ormai consolidata giurisprudenza amministrativa, che il Collegio condivide, *“la fattispecie della lottizzazione abusiva è distinta da quella delle singole costruzioni prive di titolo abilitativo, e non può essere applicata ad essa né la disciplina dell’accertamento di conformità di cui all’art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, né le speciali discipline di condono edilizio in prosieguo di tempo emanate. In particolare non possono essere sanate le opere edilizie quando realizzate nell’ambito di una lottizzazione abusiva se non previa valutazione globale dell’attività lottizzatoria secondo lo speciale meccanismo di cui agli artt. 29 e 35, comma 13, della l. n. 47 del 1985, ossia previa adozione di una variante dello strumento urbanistico, che nella specie non risulta adottata”* (Cons. di Stato, 30 gennaio 2020, n. 765; idem CGA sentenza n. 274/2021). D’altronde, non sarebbe *“possibile la sanatoria della lottizzazione abusiva tramite il condono delle singole unità immobiliari realizzate abusivamente, non potendo le singole porzioni di suolo ricomprese nell’area abusivamente lottizzata essere valutate in modo isolato e atomistico, ma in relazione allo stravolgimento della destinazione di zona che ne deriva nel suo complesso (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 7 giugno 2012, n. 3381; Consiglio di Stato sez. II, 7 agosto 2019, n. 5607)”* (Cons. Stato, Sez. VI, 4 novembre 2019, n. 7530).

A tali conclusioni perviene correttamente il provvedimento impugnato, dopo una accurata e analitica esposizione degli accertamenti compiuti dall’ufficio tecnico e dei sopralluoghi della Polizia Municipale e alla stregua di una puntuale descrizione delle pregresse vicende

amministrative riguardanti le particelle in questione, delle pendenze penali dei danti causa e degli avvicendamenti nell'assetto proprietario degli immobili fino alla data odierna.

Quanto sopra evidenzia l'infondatezza del primo motivo di ricorso, non essendo mancato né potendo ritenersi viziato da violazione di legge l'accertamento dei presupposti giuridico-fattuali della lottizzazione abusiva ai sensi dell'art. 30, d.p.r. 380/2001.

Ugualmente infondato è il secondo motivo di ricorso, con il quale si deduce la carenza di motivazione del provvedimento impugnato.

In realtà, il provvedimento in esame è puntualmente e sufficientemente motivato in relazione all'accertamento della lottizzazione abusiva (peraltro non contestata dagli odierni ricorrenti nella sua materialità) e, in casi del genere, come da consolidato indirizzo giurisprudenziale, non rileva né la eventuale buona fede dell'acquirente – rilevando *“in via esclusiva il mero dato oggettivo dell'intervenuta illegittima trasformazione urbanistica del territorio, fermo restando che la tutela dei terzi acquirenti in buona fede, estranei alla commissione dell'illecito, può essere fatta valere in sede civile nei confronti dell'alienante (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 8 gennaio 2016, n. 26)”* – né il tempo trascorso dall'attività lottizzatoria, stante la natura permanente dell'illecito, *“soggettivamente trasferibile propter rem e sanzionabile in capo a tutti coloro che siano divenuti titolari dei terreni abusivamente lottizzati e, vieppiù, che abbiano goduto di costruzioni eseguite sine titulo su tali terreni, così concorrendo attivamente alla prosecuzione della fattispecie”* (Consiglio di Stato sez. II, 30/01/2020, n. 765; in termini, Consiglio di Stato sentenza n. 8420/2023).

Nel caso di specie le circostanze rappresentate in ricorso a sostegno della

formazione di un legittimo affidamento sono, invero, riferibili esclusivamente agli originari autori della lottizzazione, e non già agli odierni ricorrenti, i quali sono intervenuti nella vicenda, con l'acquisto dell'immobile, solo in un momento successivo.

In ogni caso, preme evidenziare come non vi sia in concreto per gli autori della lottizzazione (e di riflesso per gli acquirenti successivi) alcuna situazione di affidamento meritevole di tutela, ossia ragionevolmente orientato dall'operato dell'Amministrazione.

Sul punto, è stato evidenziato dalla Sezione che *“le domande di condono sono state presentate nel 1995 quando già nel gennaio del 1993 era stata contestata la sussistenza di una lottizzazione abusiva di tipo materiale, in considerazione dei numerosi immobili – tutti abusivi – realizzati sulla particella -OMISSIS- e in data 9.4.1994 era intervenuta sentenza penale di primo grado di condanna per i medesimi fatti (cfr. sent. della Corte d'Appello di Palermo in atti)”* (cfr., tra le altre, T.A.R. Sicilia-Palermo, Sez. V, sentenze nn. 1869/2024 e 1872/2024).

In altri termini, la lottizzazione è stata contestata agli autori della stessa in data prossima alla realizzazione delle opere abusive, mentre in epoca successiva non si registrano comportamenti del Comune di segno contrario. Non si riscontra, dunque, nel caso di specie quella “colpevole inerzia” dell'Amministrazione comunale atta a generare una situazione di ragionevole affidamento in capo agli originari proprietari e stigmatizzata in ricorso, mentre il solo tempo trascorso non può corroborare alcun convincimento meritevole di tutela in ordine ad una nuova determinazione del Comune né in capo agli originari proprietari né in capo ai successivi aventi causa, ancorché in ipotesi ignari delle vicende pregresse, in quanto (deliberatamente) taciute dall'alienante al

momento dell'acquisto.

Il ricorso, pertanto, è rigettato.

Le spese del giudizio, ai sensi degli artt. 26 c.p.a. e 91 c.p.c., seguono la soccombenza e si liquidano, ai sensi del d.m. n. 55/2014, nella misura quantificata in dispositivo, tenuto conto del valore indeterminabile della controversia, della media complessità delle questioni giuridiche affrontate, avendo riguardo ai minimi tariffari in ragione della concreta attività difensiva svolta limitata alla fase studio, alla fase introduttiva e a quella decisionale; non si procede alla liquidazione della fase istruttoria/trattazione, in quanto nessuna attività difensiva rilevante è stata concretamente spesa.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia (Sezione Quinta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna i ricorrenti, in via solidale, a rifondere al Comune di Carini le spese del giudizio, che liquida in complessivi euro 2.000,00 (duemila/00) per compensi, oltre spese forfettarie, IVA e CPA come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare le persone fisiche ivi

indicate.

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 17 ottobre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Stefano Tenca, Presidente

Bartolo Salone, Primo Referendario, Estensore

Andrea Illuminati, Referendario

**L'ESTENSORE**

**Bartolo Salone**

**IL PRESIDENTE**

**Stefano Tenca**

**IL SEGRETARIO**

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.