



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 9286 del 2012, proposto da D'Antò Vincenzo, Mangiarulo Giovanni, Mangiarulo Giuseppe, Lettera Giuseppina, Donniacono Ennio, Di Sarno Salvatore, De Maria Gina Lucia, Lettera Giovanni Romano, Iepparelli Maria Luisa, Di Fiore Paolo, Ferone Maria, De Laurentiis Amabile, Patriciello Francesco, Di Mase Vincenzo, Terracciano Felicia, Maisto Elpidio, Panico Saverio, Gallo Giovanni, De Maria Lucia, De Maria Roberta, Altavilla Giovanni, rappresentati e difesi dagli avv. Vincenzo D'Antò e Felice Laudadio, con domicilio eletto presso Felice Laudadio in Roma, via Alessandro III, 6;

contro

Comune di Fondi, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Antonio Cardinale, con domicilio eletto presso Carmela Del Prete in Roma, viale dell'Umanesimo, n. 69;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. LAZIO - SEZ. STACCATA DI LATINA: SEZIONE I n. 00753/2012, resa tra le parti, concernente sospensione lavori e acquisizione immobili al patrimonio indisponibile del comune.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Fondi;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 ottobre 2013 il Cons. Vito Carella e uditi per le parti gli avvocati D'Antò, Scotto per delega di Laudadio, e Cardinale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1.- Risulta dagli atti che il comune di Fondi, in esito ad accertamenti su intervenute attività di frazionamento di diverse particelle di terreno ed eseguita edificazione su talune, ha ravvisato la presenza di una lottizzazione abusiva, iniziata nel 1986 e proseguita fino al 2009.

Secondo l'amministrazione comunale, nel corso degli anni vi sarebbero stati diversi trasferimenti di proprietà *inter vivos*, che denoterebbero una inequivocabile alterazione urbanistica tramite lottizzazione giuridica abusiva, in zona agricola "V1" e con vincolo paesistico anteriore all'abuso.

2.- In primo grado, gli odierni appellanti hanno impugnato l'ordinanza n. 5 del 4 gennaio 2011, con la quale il Comune ha contestato la violazione dell'art. 30 (*lottizzazione abusiva*) d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 23 (*lottizzazione abusiva*) della legge regionale del Lazio 11 agosto 2008, n. 15 (*vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*), sotto il duplice profilo di lottizzazione abusiva materiale e negoziale, e ne ha disposto la trascrizione nei registri immobiliari ai fini della successiva acquisizione gratuita dei beni al patrimonio del comune.

L'adito Tribunale amministrativo del Lazio, sezione di Latina, con la sentenza qui in epigrafe indicata, ha respinto il ricorso e ha condannato i ricorrenti alle spese di giudizio, negli assunti che l'ordinanza gravata sia adeguatamente motivata e fondata su sufficiente istruttoria e che il preavviso fosse superfluo in quanto il contenuto dell'atto non poteva essere diverso da quello adottato.

3.- La sentenza è stata impugnata dagli odierni appellanti a mezzo di cinque censure per violazione di legge ed eccesso di potere, tramite le quali sono stati contestati l'omessa comunicazione di avvio del procedimento; gli estremi della lottizzazione abusiva (per inesistenza di opere di urbanizzazione realizzate; strada preesistente e interpodereale; non mutazione del numero dei proprietari tranne subentri per successione ereditaria; il 70% della superficie globale è edificabile perché classificata dal P.R.G. quale zona "C6a"); mancata perimetrazione dell'area oggetto di acquisizione; sproporzione e ingiustizia manifesta; pretermessa verifica dello stato dei luoghi e della documentazione concernenti l'insussistenza dei relativi presupposti in fatto e diritto).

Il comune di Fondi si è costituito in giudizio e ha resistito nel merito. Gli appellanti hanno replicato con la memoria depositata il 27 maggio 2013.

4.- In sede cautelare la sentenza è stata sospesa con ordinanza n. 221/2013, in considerazione dell'omessa comunicazione dell'avviso di avvio del procedimento e per la ritenuta sussistenza del pericolo.

All'udienza del 22 ottobre 2013 la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

5.- Nel presente giudizio di fatto si tratta di una lottizzazione abusiva, materiale e negoziale. In questo quadro, si pone questione se fosse dovuta la previa comunicazione di avvio del procedimento culminato nell'ordinanza oggetto di ricorso in primo grado, con la quale è stato contestato l'abuso in via indiziaria e si è

disposta la trascrizione di tale atto sanzionatorio ai fini dell'acquisizione gratuita dell'area al patrimonio comunale.

L'appello va accolto e la sentenza va riformata per le considerazioni nel seguito illustrate.

6.- Come dalla Sezione anticipato con l'ordinanza cautelare e già affermato in giurisprudenza (Cons. Stato, V, 23 febbraio 2000 n. 948; 29 gennaio 2004 n. 296; 11 maggio 2004 n. 2953; III, 10 settembre 2012, n. 4795; 11 settembre 2012, n. 4801; VI, ord. 5 dicembre 2012, n. 4754), il provvedimento che contesta una lottizzazione abusiva, fattispecie che comporta l'accertamento di una serie di elementi indiziari, va emanato all'esito di un procedimento partecipato a norma dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Infatti l'accertamento della fattispecie in questione implica l'accertamento in fatto di una pluralità di elementi costitutivi, e appare necessario assicurare la possibilità di partecipazione in contraddittorio degli interessati al procedimento (Cons. St., sez. V, 3 agosto 2012, n. 4429; sez. IV, 6 novembre 2008, n. 5500).

Il carattere vincolato dell'esercizio del potere sanzionatorio dell'art. (art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) (già art. 18 l. 28 febbraio 1985, n. 47) non depone in senso contrario.

7.- Nella fattispecie, appare perciò assorbente il dedotto vizio procedimentale di mancato avviso di avvio del procedimento ordinato di accertamento della lottizzatoria abusiva, cartolare e materiale.

Per le considerazioni che precedono, l'appello deve essere quindi accolto, con conseguente riforma della sentenza impugnata, accoglimento del ricorso in primo grado e annullamento del provvedimento in quella sede impugnato, salva la rinnovazione procedimentale, come da motivazione.

Sono assorbite le altre censure di appello non esaminate.

Sussistendone i presupposti, le spese di lite relative al doppio grado di giudizio possono essere interamente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello (r.g. numero: 9286/2012) come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, a riforma della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado e annulla il provvedimento in quella sede impugnato come da motivazione, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'amministrazione comunale. Spese del doppio grado compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 22 ottobre 2013 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Severini, Presidente

Roberto Giovagnoli, Consigliere

Vito Carella, Consigliere, Estensore

Gabriella De Michele, Consigliere

Giulio Castriota Scanderbeg, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 17/12/2013

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)