

Illegittimo l'annullamento della sanatoria se manca la motivazione

Il breve tempo trascorso tra il rilascio del condono edilizio e l'esercizio dell'autotutela da parte del Comune non è motivo sufficiente per l'annullamento del titolo rilasciato

Martedì 12 aprile 2022

L'annullamento del condono edilizio deve essere obbligatoriamente motivato? Quali sono i motivi in base ai quali il Comune può procedere ad annullamento? In quali ipotesi l'annullamento è valido senza una particolare motivazione? A queste domande ha dato risposta la recente **sentenza del Consiglio di Stato (Cons. St. 1976/2022)** nel caso di annullamento di un permesso in sanatoria rilasciato in base al terzo condono edilizio.

Annullamento sanatoria: il caso

Era stato disposto l'[annullamento in autotutela](#) del permesso di costruire in sanatoria, per un condono rilasciato ai sensi della L. 269/2003 c.d. **terzo condono edilizio**. Il TAR, accogliendo il ricorso della proprietà, aveva ritenuto illegittimo l'annullamento disposto dal Comune, per violazione dell'obbligo di motivazione del provvedimento ai sensi dell'art. 21 nonies Legge sul procedimento amministrativo (L. 241/90), tenuto conto anche del tempo trascorso tra il rilascio del permesso in sanatoria e il suo annullamento. Il Comune appellava la sentenza del TAR, sostenendo che:

- la nuova formulazione dell'art. 21 nonies che porta il termine per l'annullamento a diciotto mesi, era entrata in vigore dopo il provvedimento di autotutela del comune;
- il termine di tre anni tra il provvedimento e l'annullamento in autotutela era un termine "ragionevole" per disporre l'annullamento in autotutela.

Annullamento in autotutela e obbligo di motivazione

Secondo consolidata giurisprudenza del Supremo Collegio, l'annullamento in autotutela di un atto amministrativo emesso prima dell'entrata in vigore della nuova formulazione dell'art. 21 nonies, (dunque antecedente la L. 124/2015), richiede necessariamente una **specificata motivazione** in ordine a:

- l'esistenza di un pubblico interesse concreto ed attuale all'annullamento;
- tenendo conto degli interessi dei privati destinatari del provvedimento sfavorevole.

Secondo i giudici di Palazzo Spada, non è sufficiente a sostenere il ritiro del titolo l'esistenza di un interesse pubblico in re ipsa.

Quando l'obbligo di motivazione è attenuato

L'onere di motivazione dell'Amministrazione è attenuato solamente:

- in presenza di **vincoli che rendano palese la sussistenza di un robusto interesse pubblico "autoevidente"**
- oppure se il titolo è stato ottenuto con una **non veritiera prospettazione della realtà**, venendo meno in questo caso l'affidamento legittimo del privato.

Chiarisce la sentenza in commento che l'Adunanza Plenaria non ha mai riconosciuto nella brevità del lasso di tempo intercorso tra la sanatoria e l'annullamento una valida ragione di esonero dall'obbligo di motivazione dell'Amministrazione. In ogni caso quindi l'amministrazione deve procedere ad un bilanciamento tra l'affidamento riposto dal privato nella legittimità dell'atto e le ragioni di pubblico interesse che spingono per l'annullamento. "Il breve lasso di tempo trascorso tra l'adozione dell'atto (supposto) illegittimo può semmai rendere più semplice la valutazione dei contrapposti interessi, alleggerendo l'onere di motivazione".

[Annullamento sanatoria: motivazione insufficiente senza indicazione delle ragioni di pubblica utilità](#)

Nel caso esaminato dai giudici di Palazzo Spada la motivazione del provvedimento impugnato si limitava a riportare che “dagli accertamenti effettuati si è evidenziato che il fabbricato è stato realizzato in **data successiva il 31.03.2003** e di conseguenza in contrasto con l’art. 23 comma 25 della L. 326/03 e con l’art. 3 della L.R. 10/04”. Per il Supremo Collegio, tale motivazione “non indica le ragioni di pubblica utilità che imponevano il ritiro del titolo edilizio, e tuttavia non allude minimamente ad una falsa rappresentazione della realtà, nei documenti della pratica edilizia, quale ragione di per sé sufficiente a giustificare il ritiro del titolo edilizio”.

[Niente sanatoria della lottizzazione abusiva con il condono delle singole unità immobiliari](#)
[Annullamento in autotutela di titoli edilizi, la motivazione può essere attenuata se il vizio è evidente](#)