

Consiglio di Stato - Sentenza n. 6150/2026

Sezione VII - R.G. 3911/2024 - Deposito 30/07/2026

Pubblicato il 30/07/2026

N. 06150/2026REG.PROV.COLL.

N. 03911/2024 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3911 del 2024, proposto da

Soc. Coop. Isola Blu, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Maurizio Discepolo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Falconara Marittima, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Lorenzo Mondini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche, Sezione Prima, n. 780/2023, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Falconara Marittima;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 10 giugno 2026 il Cons. Roberta Ravasio, in collegamento da remoto attraverso videoconferenza, con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams;

Dato atto che nessuno è comparso per le parti costituite, avendo i difensori depositato istanza di passaggio della causa in decisione senza discussione;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. L'odierna appellante è proprietaria di un complesso edilizio costituito da numerose unità immobiliari realizzate a partire dal 1960, sito in Comune di Falconara Marittima. Parte di tali unità immobiliari è collocata nella zona del comprensorio più prossima al Fiume Esino e per tale ragione sottoposta al vincolo del Decreto Galasso di cui al D.M. 31/7/1985, (pubblicato nel Supplemento ordinario alla G.U.

n. 211,11.9.1985), derivante da L. 1497/1939, R.D. 1357/1940, D.L. 312/1985 conv. in L. n. 431/1985, poi art. 146 D.lgs. n. 490 del 1999, poi art. 142 c. 1 lett. c) D.lgs 42/2004). Altra parte del complesso immobiliare è situata al di fuori dalla zona gravata dal suddetto vincolo, ma comunque insiste su area classificata R4 (rischio elevato e molto elevato) del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

2. Nel 1986 i danti causa della società ricorrente presentavano al Comune di Falconara Marittima domande di condono ai sensi della l. 47/1985 per i fabbricati di cui erano proprietari; i relativi procedimenti venivano sospesi dal Comune nel 1988, in attesa della conclusione del procedimento di variante di recupero urbanistico del comprensorio, denominato Rocca Priora, avviato dallo stesso Comune.

3. Le istanze di condono aventi ad oggetto le unità immobiliari soggette al Decreto Galasso venivano definite con provvedimenti di diniego del 1989, impugnati con ricorsi dichiarati perenti nel 2004, poi seguiti da ordinanze di demolizione delle opere abusive.

4. Le istanze di condono aventi ad oggetto le unità immobiliari collocate fuori dall'area soggetta al Decreto Galasso venivano definite con dinieghi del 4 novembre 2022, annullati in autotutela il 2 dicembre 2022, ma reiterati con provvedimenti del 29 dicembre 2022. A tali dinieghi il Comune faceva seguire le ordinanze di demolizione delle opere abusive.

5. Nel gennaio 2023, infine, il Comune accertava l'inottemperanza alle ordinanze di demolizione riguardanti le unità immobiliari insediate nella zona soggetta al Decreto Galasso, e quindi notificava alla odierna appellante, che nel frattempo aveva acquistato buona parte del complesso immobiliare, costituito da decine di unità immobiliari, atto di accertamento di inottemperanza del 9 gennaio 2023, nonché atti di irrogazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 31, comma 4 bis, del D.P.R. n. 480/2001

6. Con il ricorso introduttivo del primo grado di giudizio l'odierna appellante impugnava i dinieghi di condono edilizio e le ordinanze di demolizione riguardanti le unità immobiliari da essa acquistate collocate fuori dalla zona soggetta al Decreto Galasso, nonché gli atti di accertamento della inottemperanza a demolire delle unità immobiliari, da essa acquistate, collocate nella zona soggetta al Decreto Galasso e le conseguenti ordinanze di irrogazione della sanzione ex art. 31, comma 4 bis. L'impugnazione era estesa a tutti gli atti connessi, inerenti e consequenziali, ivi compresi i dinieghi di condono del 1989 e le correlate ordinanze di demolizione, nonché i verbali di accertamento eseguiti in data 12.4.2022, 17.5.2022, 24.5.2022 e 28.12.2022 dagli organi della Polizia Municipale.

7. All'esito del giudizio, con la sentenza in epigrafe indicata il TAR per le Marche accoglieva in parte il ricorso, limitatamente agli atti di accertamento del 9 gennaio 2023 e ai conseguenti atti con cui era stata irrogata la sanzione ex art. 31, comma 4 bis, del D.P.R. n. 380/2001, mentre respingeva il ricorso nella restante parte, per l'effetto confermando la legittimità di tutti i dinieghi di condono edilizio e delle ordinanze di demolizione conseguenti.

8. La società cooperativa Isola Blu ha proposto appello, mentre il Comune di Falconara Marittima si è costituito in giudizio insistendo per la reiezione del gravame, senza proporre appello incidentale. Per l'effetto risulta devoluta al giudice dell'appello solo l'impugnazione relativa ai dinieghi di condono e alle conseguenti ordinanze di demolizione.

9. La causa è stata chiamata alle udienze in camera di consiglio del 12 giugno 2024 e 24 giugno 2024, quando il Collegio ha respinto la domanda di sospensione dell'appellata sentenza.

10. Quindi la causa è stata chiamata all'udienza straordinaria del 10 giugno 2026, in occasione della quale è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

11. Con il primo motivo si contesta l'appellata sentenza nella parte in cui ha respinto il motivo di ricorso A.7.

Con tale censura l'appellante aveva evidenziato che il Comune di Falconara Marittima aveva tenuto sospesi i procedimenti di condono per 36 anni, per poi addivenire alla adozione dei dinieghi di condono relativi alle unità immobiliari situate nella zona soggetta al Decreto Galasso, per poi arrestarsi ancora, di fatto. Tale sospensione era stata decisa poiché era pendente il procedimento di approvazione del Piano di Recupero del comprensorio Rocca Priora, adottato sin dal 1988 e approvato in via definitiva nel 1991. L'appellante ritiene quindi incoerente il comportamento dell'Amministrazione comunale, che ha atteso 36 anni prima di dare corso all'esame delle domande di condono e che ora ha deciso di deciderle senza attendere l'attuazione del Piano di recupero Rocca Priora, attuazione che comprendeva la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico, avrebbe quindi consentito il rilascio dei condoni edilizi e che peraltro non dipende solo dall'appellante. Secondo l'appellante il TAR sul punto ha evaso in modo generico la censura, richiamando precedenti del TAR inconferenti.

11.1. Ai fini della comprensione di quanto infra si dirà occorre premettere che i dinieghi di condono edilizio oggetto di impugnazione si fondano sui seguenti motivi:

- i manufatti sono totalmente difforni dalla normativa urbanistica vigente sia alla data di presentazione della domanda che alla data di decisione;
- i manufatti ricadono in zona ad alto rischio idrogeologico, secondo le previsioni del PAI;
- l'Autorità di Bacino, con nota del 17 luglio 2007, rendendo un parere su una istanza presentata dal Comune avente ad oggetto misure di mitigazione del rischio idraulico nell'ambito del Piano di Recupero Rocca Priora, ha ritenuto le opere oggetto di condono compatibili con la tutela del PAI «solo se realizzate in conformità alle previsioni e prescrizioni del Piano di Recupero località Rocca Priora»;
- i manufatti ricadono nell'ambito del suddetto Piano di Recupero, che è ad iniziativa pubblica e prevede la totale demolizione dei manufatti abusivi;
- la documentazione allegata a corredo delle domande di condono è carente del certificato di idoneità statica;
- i manufatti sono stati fatti oggetto di ampliamento volumetrico in assenza di titolo abilitativo.

11.2. Dal momento che i procedimenti aventi ad oggetto le istanze di condono erano stati formalmente sospesi il Comune, dopo aver adottato ed annullato i provvedimenti di diniego, li ha riavviati dandone formale comunicazione alle società proprietarie, tra cui anche l'appellante.

11.3. Il Piano di Recupero, come precisato, prevedeva il recupero generale dell'area posta sulla sponda sinistra del fiume Esino attraverso la demolizione di tutti i manufatti abusivi e la ricostruzione di una nuova lottizzazione su una superficie più ristretta, con destinazione turistico-residenziale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche. La nuova lottizzazione avrebbe dovuto essere traslata in area più lontana dall'alveo e dalla foce del fiume, gli edifici realizzati con piano terra destinato a porticato o piano pilotis, e sarebbe stata diminuita la superficie totale. Il Piano

prevedeva, inoltre, la realizzazione di misure di mitigazione, consistenti in un dosso di coronamento, nella rimozione dell'argine esistente e contestuale realizzazione di un nuovo presidio idraulico, e nella realizzazione di un «muro di contenimento delle piene»: in ordine ai suddetti interventi di mitigazione del rischio idraulico il Comune chiedeva il parere dell'Autorità di Bacino nel 2004 e questa si pronunciava, favorevolmente, con nota n. 123031 del 12 giugno 2007, indicando alcune prescrizioni.

11.4. Nello stesso periodo, peraltro, il Comune chiedeva all'Autorità di Bacino il parere ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/85, in relazione al condono di alcuni dei manufatti abusivi appartenenti ad altri soggetti ed allocati nel medesimo comprensorio: con tale parere l'Autorità di Bacino si è espressa per la compatibilità delle opere oggetto di sanatoria «se realizzate in conformità ed aderenza a previsioni e prescrizioni del piano di recupero in località Rocca Priora (esaminato preliminarmente nel corso della medesima seduta)», così implicitamente affermando la necessità della preventiva realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico previste nel Piano di Recupero e condizionanti l'approvazione del medesimo.

11.5. E' dunque accaduto, in sostanza, che l'Autorità di Bacino si è prima espressa favorevolmente sulle opere di mitigazione idraulica prospettate nel Piano di Recupero Rocca Priora, e poi si è espressa favorevolmente al mantenimento di alcune delle opere abusive, sotto condizione che le opere di mitigazione idraulica venissero previamente realizzate.

11.6. Il Comune, tuttavia, pur essendosi attivato, nel corso degli anni, a vari livelli per assicurare la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, non è riuscito ad ottenere da altre Autorità delle forme di aiuto né ha reperito i fondi sufficienti per dare corso alle opere.

11.7. Preso atto di ciò il Comune si è determinato nel senso di concludere i procedimenti relativi alle istanze di condono, sostanzialmente sul rilievo che non aveva più senso tenerle in piedi, non essendovi prospettive concrete di imminente realizzazione delle opere di mitigazione idraulica. Quindi, tenuto conto del parere che l'Autorità di Bacino aveva già espresso sulla condonabilità di alcune delle istanze di condono relative a manufatti facenti parte del medesimo complesso, ha definito le istanze in senso negativo.

11.8. Il Collegio ritiene che tale comportamento del Comune non possa qualificarsi, come pretende l'appellante, in termini di incoerenza, illogicità o irrazionalità. A prescindere dalla considerazione che la rimozione di manufatti abusivi è di pubblico interesse, nel caso di specie sussiste(va) anche urgenza nella definizione dei procedimenti, posto che l'insediamento abusivo è collocato all'interno di un'area ad alto rischio idraulico ed è di natura residenziale. Se a ciò si aggiunge la considerazione che il Comune non è in grado di finanziare autonomamente le opere di mitigazione, che queste riguardano la sistemazione dell'argine sinistro del fiume Esino, sicché non rientrano tra le opere di urbanizzazione che possano essere direttamente realizzate dai soggetti che attuano il piano di recupero, ma debbono essere appaltate nel rispetto del codice degli appalti pubblici; che il Piano di recupero Rocca Priora è stato approvato da oltre 10 anni e, dunque ha già perso efficacia (posto che l'art. 21 delle NTA fissava in 10 anni dall'approvazione l'efficacia del Piano); tutto ciò considerato non si vede per quale ragione l'Amministrazione avrebbe dovuto attendere ulteriormente per definire i procedimenti.

Del tutto priva di fondamento è, inoltre, l'affermazione dell'appellante secondo cui la revoca della sospensione dei procedimenti sarebbe stata decisa immotivatamente: basti leggere le note con le quali il Comune di Falconara, rispondendo alle diffide inviategli dal difensore dell'appellante, ha chiarito le ragioni per cui non è stato dato corso alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico.

11.9. Il primo motivo d'appello va dunque respinto.

12. Con il secondo motivo d'appello l'appellante deduce l'erroneità dell'appellata decisione per violazione dell'art. 8 della CEDU e del principio di proporzionalità.

12.1. Il TAR, sul punto, ha rilevato che le unità immobiliari abusive sono adibite a residenza secondaria che non cade nella tutela dell'art. 8 della CEDU e del principio di proporzionalità.

12.2. L'appellante insiste invece nel sostenere che anche le residenze secondarie sono tutelate dalla CEDU.

12.3. La censura è manifestamente infondata.

12.3.1. La giurisprudenza della Corte EDU, e in particolare le sentenze Corte EDU, 21/04/2016, Ivanova e Cherkeзов c. Bulgaria, e Corte EDU, 04/08/2020, Kaminskas c. Lituania hanno affermato che il rispetto del principio di proporzionalità nell'esecuzione dell'ordine di demolizione è rilevante quando viene in gioco il diritto al rispetto della vita privata e familiare e del domicilio di una persona, configurabile solo in relazione all'immobile destinato ad abituale abitazione della stessa, e non anche quando viene opposto esclusivamente il diritto alla tutela della proprietà; le sentenze hanno anche precisato che, però, l'età avanzata, altre circostanze personali, o il fatto che l'immobile costituisca unica abitazione non hanno peso determinante, nel senso di escludere il potere dello stato di procedere alla demolizione, quando l'abitazione sia stata consapevolmente costruita in assenza di alcuna autorizzazione (sentenza n. 44817 del 4 agosto 2020).

12.3.2. Anche la giurisprudenza di legittimità ha affermato che, in tema di reati edilizi, il giudice, nel dare attuazione all'ordine di demolizione di un immobile abusivo adibito ad abituale abitazione, è tenuto a rispettare il principio di proporzionalità come elaborato dalla giurisprudenza convenzionale nelle sentenze Corte EDU, 21/04/2016, Ivanova e Cherkeзов c. Bulgaria, e Corte EDU, 04/08/2020, Kaminskas c. Lituania, considerando l'esigenza di garantire il rispetto della vita privata e familiare e del domicilio, di cui all'art. 8 della CEDU, e valutando, per non incoraggiare azioni illegali in contrasto con la protezione dell'ambiente, la eventuale consapevolezza della violazione della legge da parte dell'interessato, nonché i tempi a disposizione del medesimo, dopo l'irrevocabilità della sentenza di condanna, per risolvere le proprie esigenze abitative (Sez. 3, n. 48021 del 11/09/2019, Rv. 277994; Sez. 3, n. 5822 del 18/01/2022, Rv. 282950).

12.3.3. Dalla giurisprudenza richiamata emerge che lo stato di abusività di un immobile costituisce un ostacolo all'applicazione del principio di proporzionalità quando l'immobile sia stato consapevolmente realizzato fuori dalle regole. Emerge, inoltre, che comunque la tutela della CEDU sub specie di conservazione del bene abusivo, è accordata come tutela di alcuni diritti fondamentali della persona, e non come tutela del diritto di proprietà. Nel caso di specie è evidente ? o comunque parte appellante non ha dimostrato il contrario ? che gli immobili sono stati costruiti in aperto spregio alla normativa vigente: l'attuale proprietaria, in quanto avente causa, ha acquistato le unità immobiliari abusive nello stato di fatto e diritto in cui si trovavano, e lo stato di diritto comprendeva anche le conseguenze derivanti dalla consapevolezza della abusività dell'intervento. Oltre a ciò si deve considerare che non è stata fornita, per nessuna delle unità immobiliari coinvolte, la dimostrazione che fosse (sia) adibita a domicilio unico di un nucleo familiare o di soggetti che non siano in grado di trasferirsi in altro loco. In ogni caso, l'esistenza di un alto rischio idraulico costituisce una circostanza che deve essere considerata, in via preminente, anche nello stesso interesse degli occupanti queste unità immobiliari.

12.3.4. Va quindi respinto anche il secondo motivo d'appello.

13. Con il terzo motivo d'appello si deduce l'erroneità dell'appellata sentenza per aver sostanzialmente omissso l'esame della censura A.1, con cui si faceva rilevare la non pertinenza della motivazione posta a fondamento dei dinieghi di condono edilizio laddove questi richiama la non conformità delle opere agli strumenti urbanistici.

13.1. La censura è in realtà inammissibile per difetto di interesse: gli atti di diniego impugnati sono plurimotivati e a fondarne la legittimità è sufficiente il richiamo al parere dell'Autorità di Bacino del 17 luglio 2007 e la considerazione che il Piano di recupero, e le relative opere di mitigazione idraulica, non è stato attuato, ciò determinando l'assenza delle condizioni individuate dall'Autorità di Bacino al parere favorevole.

14. Con il quarto motivo d'appello si deduce l'erroneità della sentenza nella parte in cui ha disatteso la censura A.2, con cui sosteneva che il parere reso dall'Autorità di bacino, del 17 luglio 2007, non avesse valore preclusivo e comunque si riferiva ad altri soggetti.

14.1. Il TAR avrebbe superato il problema deducendo che comunque il condono non avrebbe potuto essere accordato, dal momento che il Piano di recupero prevedeva la demolizione di tutti i manufatti abusivi, e la ricostruzione di un nuovo insediamento in condizioni di sicurezza.

14.2. L'appellante obietta che tale considerazione non sarebbe pertinente rispetto alla sua specifica posizione, non essendo prevista alcuna dislocazione diversa degli immobili di proprietà della società ricorrente; in ogni caso, in pendenza di attuazione del Piano di Recupero avrebbe dovuto essere assentito il condono dei manufatti, che il medesimo Piano dichiara idonei ad essere mantenuti con le modalità previste dallo strumento urbanistico, per cui sarebbe aberrante che i manufatti medesimi, che si prevedono oggetto di ristrutturazione urbanistica, non siano ritenuti sanabili.

14.3. Anche questa censura è manifestamente infondata.

14.3.1. Secondo quanto risulta dal parere dell'Autorità di Bacino del 12 giugno 2007, il Piano di recupero prevedeva la demolizione di tutti i manufatti abusivi e la ricostruzione di una nuova lottizzazione, nell'osservanza di determinate regole di sicurezza - come ad esempio il divieto di locali interrati e seminterrati - oltre alla preventiva realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico da realizzare nell'ambito del fiume Esino. Tale circostanza trova conferma nell'art. 16 delle NTA al Piano di recupero (allegato 18 della ricorrente), intitolato «Individuazione dei lotti», nel quale si afferma che il piano, nell'elaborato P04.B, individua quattro tipologie di lotti edificabili per iniziativa privata, di cui «Lotti A, B e C aventi una capacità edificatoria che dovrà scaturire obbligatoriamente da demolizione dei manufatti esistenti e nelle quantità espresse nella «tabella riepilogativa» di cui all'elaborato P04.B. Lotto D, a «volumetria definita» e pertanto ricadente tra le aree regolamentate da norma di cui all'art. 26 comma 25 delle NTA del PRG 99».

14.3.2. Secondo quanto emerge dai documenti prodotti in giudizio, dunque, il Piano di recupero non prevede(va) la conservazione e la possibilità di ristrutturare alcuno dei manufatti abusivi esistenti: sul punto l'appellante non ha prodotto alcun documento che dimostri il contrario, e le NTA che accennano alla possibilità di effettuare interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione non sono incoerenti, poiché anche gli edifici abusivi, in quanto oggetto di domanda di condono, potevano essere fatti oggetto di interventi manutentivi in pendenza della domanda stessa.

14.3.3. Il fatto che l'Autorità di Bacino, con il parere del 17 luglio 2007, abbia espresso parere favorevole al mantenimento delle opere abusive sotto la condizione dell'osservanza delle prescrizioni del Piano di recupero, implica - come già precisato - anche il rispetto delle previsioni relative alla

realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico ivi previste, tant'è che nel parere del 17 luglio 2007 l'Autorità richiama anche il parere reso un mese prima sulle opere di mitigazione del rischio idraulico; si tratta, dunque, di un parere favorevole condizionato sospensivamente o, in altri termini, allo stato negativo. Non essendo state realizzate le opere di mitigazione del rischio il RUP ha dunque correttamente affermato, nelle premesse ai dinieghi di condono, che il parere del 17 luglio 2007 dell'Autorità di bacino era ostativo al condono. Tale conclusione non muta, semmai si rafforza, considerando che il Piano di recupero dovrebbe ormai aver perso efficacia per decorso del decennio e che dunque all'attualità non è neppure più in previsione la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico.

14.3.4. La considerazione che precede è dirimente ai fini della legittimità dei dinieghi di condono, ragione per cui non risulta necessario indagare se il Piano di recupero prevedesse la demolizione degli immobili solo perché abusivi o se la demolizione avrebbe avuto luogo anche nel caso in cui fosse stato concesso il condono edilizio, come pare aver affermato il TAR.

14.4. Va quindi respinto anche il quarto motivo d'appello.

15. Con il quinto motivo d'appello si deduce l'erroneità dell'appellata sentenza nella parte in cui ha respinto il motivo con cui si denunciava la mancanza di un parere dell'Autorità di bacino, ex art. 32 della L. 47/85, specifico per le unità immobiliari di proprietà della appellante.

15.1. La censura va respinta sulla considerazione che l'appellante non ha fornito alcun argomento concreto per dimostrare che il parere dell'Autorità di bacino sulle unità ad essa appartenenti avrebbe potuto essere diverso rispetto a quello già reso il 17 luglio 2007 su altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso.

15.2. Parte appellante, al fine di avallare la tesi secondo cui l'Autorità di bacino si sarebbe espressa sul condono in senso positivo in relazione agli immobili abusivi di sua proprietà, sostiene che questi ultimi rispettano le norme di sicurezza previste nelle NTA del PAI, alludendo evidentemente alle prescrizioni generali di mitigazione del rischio previste all'art. 18 delle NTA; tuttavia l'appellante non deduce e non dimostra affatto che i manufatti abusivi da essa acquistati si trovino, nell'ambito dell'area del Piano di recupero, in una zona completamente differente rispetto a quella degli edifici già valutati dall'Autorità di Bacino ai sensi dell'art. 32 della L. 57/85, così differente da non essere soggetti ai pericoli derivanti dall'attuale assetto del fiume Esino.

15.3. Né, peraltro, parte appellante dimostra che il Piano di recupero abbia previsto il mantenimento delle unità immobiliari di sua proprietà. L'appellante afferma che gli edifici di sua proprietà «si trovano nella stessa area dove sono previsti dal Piano i nuovi insediamenti, ed è prevista dal Piano di Recupero lo spostamento dei manufatti compresi nell'ambito di applicazione del vincolo», ma non ha dimostrato tale circostanza, non avendo prodotto in giudizio neppure uno degli elaborati grafici del Piano di recupero: l'unico elaborato grafico prodotto dall'appellante è costituito dall'allegato 43, che riproduce una tavola in cui si evidenziano i confini del decreto Galasso ma che nulla dice sulla collocazione degli edifici abusivi di sua proprietà né sulle varie zone edificabili previste dal Piano di recupero. Va peraltro sottolineato che nell'ultima pagina dell'atto d'appello l'appellante afferma contraddittoriamente che «i fabbricati oggetto di ricorso sono espressamente identificati dal Piano di Recupero e per i medesimi è prevista la demolizione in funzione della contestuale realizzazione di nuovi volumi secondo le disposizioni dettate dallo strumento attuativo, approvato in coerenza con il P.A.I.», sicché è evidente che la demolizione è stata prevista anche per i fabbricati oggetto degli atti impugnati nel presente giudizio.

15.4. E' vero che il Comune avrebbe dovuto formalmente chiedere all'Autorità di bacino il parere ex art. 32 della L. 47/85 anche per ognuna delle unità immobiliari abusive di proprietà dell'appellante; ma se la situazione di fatto in cui esse si trovano è, rispetto al fiume Esino, identica a quella delle unità immobiliari già esaminate dall'Autorità di bacino ? e valutate nel parere del 17 luglio 2007 ? è evidente che essa Autorità si sarebbe espressa con parere identico e che perciò la mancanza di tale parere integra, quanto alle pratiche di condono oggetto del presente giudizio, un vizio meramente formale. A conferma del fatto che le valutazioni dell'Autorità sarebbero state identiche per tutte le unità immobiliari comprese nell'area del Piano di recupero, si consideri che in calce al parere del 17 luglio 2007 (allegato 20 di parte ricorrente) l'Autorità di bacino richiama altre 7 domande di condono per le quali il Comune aveva richiesto il parere ex art. 32 della L. 47/85, relative ad immobili abusivi «anch'essi ricadenti all'interno delle previsioni del Piano di Recupero in Località Rocca Priora», e che a proposito di esse l'Autorità si limitava ad affermare che «si estendono le sopra esposte valutazioni e, conseguentemente, la parte dispositiva del presente parere anche alle richieste sopra elencate».

16. Con il sesto, settimo e ottavo dei motivi d'appello si ripropongono censure assorbite, che non possono essere esaminate in ragione della ritenuta infondatezza dei motivi proposti avverso le statuizioni dell'appellata sentenza.

17. In conclusione l'appello va respinto.

18. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna l'appellante al pagamento, in favore del Comune di Falconara Marittima, delle spese relative al presente grado di giudizio, che si liquidano in €. 4.000,00 (quattromila), oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 10 giugno 2026, celebrata in videoconferenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 87, comma 4 bis, c.p.a. e 13 quater disp. att. c.p.a., aggiunti dall'art. 17, comma 7, d.l. 9 giugno 2021, n. 80, recante «Misure urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni funzionale all'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per l'efficienza della giustizia», convertito, con modificazioni, dalla l. 6 agosto 2021, n. 113, con l'intervento dei magistrati:

Giorgio Manca, Presidente FF

Roberta Ravasio, Consigliere, Estensore

Rosaria Maria Castorina, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere

Roberto Michele Palmieri, Consigliere

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

Roberta Ravasio Giorgio Manca

IL SEGRETARIO