

Urbanistica

Per l'abuso fiscalizzato dopo annullamento del titolo non vale la «doppia conformità»

di Massimo Frontera

07 Novembre 2023

Il Consiglio di Stato ribadisce la sostanziale differenza tra la regolarizzazione ex articolo 36 e articolo 38 del Testo unico edilizia

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

La sanatoria dell'abuso edilizio consentita quando sussiste la cosiddetta "doppia conformità" previa oblazione pari al doppio del contributo di costruzione (articolo 36 del Dpr 380) rappresenta una situazione sostanzialmente diversa dalla fiscalizzazione ex articolo 38 che riguarda invece il pagamento della sanzione pari valore venale delle opere abusive realizzate. Quest'ultimo caso, infatti, riguarda la particolare situazione in cui non sia possibile demolire l'opera realizzata in base al titolo edilizio che sia stato successivamente annullato dall'ente locale. A sottolineare la differenza tra le due situazioni è il Consiglio di Stato, che si è occupato di una complessa controversia sorta nel comune di Parma il cui esito è stato l'annullamento giurisdizionale del titolo. Dal momento che l'abuso era stato completamente realizzato e non era possibile il ripristino, il Comune ha deciso di applicare l'articolo 38 del Dpr, che riguarda appunto il caso di annullamento del titolo edilizio. Secondo un consolidato orientamento della giurisprudenza, la norma può riguardare sia l'annullamento amministrativo, sia l'annullamento giurisdizionale. [Stampa](#)

Nel caso specifico la sanzione pari al valore delle opere abusive realizzate, calcolata dall'Agenzia del Territorio, è risultata pari a quasi 310mila euro. Da qui il nuovo ricorso al Tar Emilia Romagna da parte dell'interessato, adducendo vari motivi. Uno di questi chiama in causa la cosiddetta doppia conformità (alle regole all'epoca della realizzazione e alle regole all'epoca della domanda di sanatoria) prevista dall'articolo 36 del Testo unico edilizia. In quel caso, come detto, il valore dell'oblazione per la regolarizzazione è pari al doppio del contributo di costruzione.

Il parallelismo tra le norme, secondo il ricorrente, sarebbe giustificato dal comma 2 dell'articolo 38, secondo cui «l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36». La motivazione è stata giudicata infondata sia dal Tar che dal Consiglio di Stato. Anche se l'effetto prodotto è il medesimo, Palazzo Spada (nella sentenza [n.9243/2023](#) pubblicata lo scorso 25 ottobre) fa notare che «esiste un'ontologica diversità - non sul piano oggettivo ma sul piano soggettivo - tra la condizione del privato che costruisce senza alcun titolo abilitativo, o in difformità rispetto a quest'ultimo, e quella del privato che edifica un manufatto in conformità ad un titolo che, poi, venga riconosciuto illegittimo». Il rinvio all'articolo 36 del comma 2 dell'articolo 38, dice il Consiglio di Stato, «è solo *quoad effectum*; dunque, non può esigersi, ai fini della cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, la cosiddetta doppia conformità prevista per la diversa fattispecie del permesso di costruire in sanatoria».

«La tesi dell'appellante - concludono pertanto i giudici - che ritiene necessaria la doppia conformità urbanistica prevista per il permesso di costruire in sanatoria anche ai fini dell'irrogazione della sanzione alternativa alla demolizione, amplia oltre i confini letterali l'equiparazione tra le due fattispecie sancita dal comma 2 dell'art. 38 e introduce in via interpretativa una condizione ulteriore-quella della doppia conformità urbanistica- non contemplata dal comma 1 del citato articolo».

