

Urbanistica

Abusi, il Consiglio di Stato conferma il no alla sanatoria condizionata

La domanda di sanatoria non può essere subordinata alla realizzazione di interventi finalizzati a regolarizzare l'immobile

La domanda di sanatoria non può essere subordinata alla realizzazione di ulteriori interventi finalizzati a ricondurre l'immobile abusivo nell'alveo della conformità urbanistica. In caso contrario, si violerebbe il principio della doppia conformità affermato dall'articolo 36 del Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia), secondo cui il responsabile dell'abuso o il proprietario possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Lo ha stabilito il Consiglio di Stato ([sentenza n. 9776/2023](#)) che ha riformato la pronuncia del Tar Lombardia- Brescia che aveva accolto la domanda con la quale il proprietario di un complesso immobiliare aveva chiesto la sanatoria di una tettoia destinata ad autorimessa per trasformarla in un pergolato. Opera che il Tar non aveva qualificato costruzione edilizia.

La sentenza di Palazzo Spada

Il Tar aveva affermato che l'intervento edilizio proposto dal ricorrente sarebbe stato compatibile con la procedura di sanatoria in ragione del principio di proporzionalità («...Se per ricondurre un abuso edilizio entro i confini della legittimità è sufficiente una demolizione parziale, e la trasformazione contestuale del resto del manufatto, tale soluzione deve essere preferita rispetto alla demolizione con successiva costruzione, in quanto meno onerosa e affittiva per il privato a parità di soddisfazione dell'interesse pubblico...»), evidenziando che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria non avrebbe impedito al comune di “formulare le prescrizioni necessarie per il passaggio a una categoria edificatoria ammissibile”.

Mentre il Comune aveva sostenuto che il pergolato, per dimensioni (mq. 156) e caratteristiche (ancoraggio stabile al suolo con pali di sostegno e travi in legno), sarebbe stato assoggettato “al rispetto della disciplina in materia di distanze dal confine prevista dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, con conseguente preclusione della sua sanatoria”. Tesi che ha colto nel segno. Il Consiglio di Stato ha confermato l'orientamento secondo cui:

- la cosiddetta “sanatoria condizionata”, caratterizzata dal fatto che i suoi effetti siano subordinati all'esecuzione di specifici interventi aventi lo scopo di far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica che non posseggono, non è prevista dall'articolo 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 (Consiglio di Stato: Sez. VI, sentenza n. 10317/2022; Sez. VII, sentenza n. 8985/2023)

- un eventuale permesso di costruire in sanatoria contenente prescrizioni sarebbe illegittimo “in quanto postulerebbe non già la cd. doppia conformità delle opere abusive [...], ma una sorta di conformità ex post, condizionata all'esecuzione delle prescrizioni e quindi non esistente al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, ma, eventualmente, solo alla data futura ed incerta in cui il richiedente avrebbe ottemperato alle prescrizioni” (Tar Campania, Napoli, sentenza n. 5155/2015; in senso conforme, cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, sentenza n. 3410/2014);

- non è estintivo del reato edilizio ex articolo 44, lettera b, del Dpr 380/2001 il permesso di costruire in sanatoria condizionato all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità agli strumenti urbanistici, posto che un tale provvedimento contrasta con il concetto di doppia conformità (Cassazione, Sez. III, sentenza n. 23427 del 2022).

Ciò non senza richiamare il granitico principio secondo il quale la realizzazione di una tettoia va configurata sotto il profilo urbanistico come intervento di nuova costruzione “ogni qual volta integri un manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazioni dell'opera (Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza n.13092/2018).

Gli ultimi contenuti di Urbanistica →

di Alessandro Borgoglio

18 Dicembre 2023

Le ultime pronunce in materia di edilizia

di Esper Tedeschi

18 Dicembre 2023

Aree vincolate, la Regione ha 10 anni per annullare il permesso del Comune

di Davide Madeddu

18 Dicembre 2023

Pnrr, piccoli Comuni nel caos: pesano il nodo fondi e competenze

di Marco Alfieri

18 Dicembre 2023

Sal, cessioni e bonifici: 10 risposte sull'ultimo sprint del superbonus

di Luca De Stefani, Giorgio Gavelli e Giuseppe Latour

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE