

**URBIUM**

collana a cura di **PAOLO LORO**

edilizia e urbanistica

**PL36**

**MONICA BOSCHETTI**

# CONDONI e SANATORIE

**EXEO** edizioni 

**STUDIO APPLICATO**

ISBN formato pdf: 978-88-6907-303-8

pubblicazioni professionali

**URBIUM**  
edilizia e urbanistica

collana a cura di PAOLO LORDO  
**PL36**

**MONICA BOSCHETTI**

# CONDONI e SANATORIE

**EXEO** edizioni 

**STUDIO APPLICATO**

**ISBN** formato pdf: 978-88-6907-303-8

pubblicazioni professionali

Attraverso la stesura di quest'opera si offre al lettore la possibilità di approfondire il vasto tema delle sanatorie edilizie, con i necessari approfondimenti tanto sui tre condoni che hanno interessato il nostro ordinamento giuridico (con le leggi n. 47/1985 e 724/1994 ed il decreto legge n. 269/2003) quanto sull'accertamento di conformità (art. 36 d.P.R. n. 380/2001). Vengono inoltre analizzati i punti in comune ed i tratti distintivi tra le due tipologie di sanatoria e viene dedicato un capitolo al condono in area vincolata.

Copyright © 2021 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e comunque mai ad uso commerciale: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata senza il consenso scritto dell'editore. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

edizione: gennaio 2021

autore: MONICA BOSCHETTI, avvocato del Foro di Cuneo

collana: URBIUM, a cura di Paolo Loro – numero in collana: 7

materia: edilizia e urbanistica

tipologia: studi applicati

formato: digitale pdf

codice prodotto: PL36 | ISBN: 978-88-6907-303-8

Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 34841/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova.

---

## CAPITOLO II

### IL PROCEDIMENTO DI SANATORIA

#### 1. *La sanatoria in generale: prime definizioni.*

Come abbiamo già accennato nel capitolo che precede, nel diritto amministrativo la sanatoria è un istituto con il quale la Pubblica Amministrazione sana l'illegittimità di un atto amministrativo mancante dei requisiti essenziali che avrebbe dovuto avere. In altre parole, tali requisiti si inseriscono successivamente e – di regola – si tratta dell'emanazione dell'atto omesso, come un'autorizzazione o un'approvazione <sup>(25)</sup>.

Nel campo edilizio, attraverso la sanatoria si va a legittimare un'opera realizzata in assenza dei prescritti titoli autorizzatori, come ad esempio un permesso di costruire.

La giurisprudenza amministrativa di legittimità, recentemente, ha affermato che «la situazione di illiceità posta in essere con la realizzazione di un'opera abusiva viene meno con il conseguimento delle prescritte autorizzazioni in sanatoria, paesaggistiche o urbanistico-edilizie, oppure con il ripristino dello stato dei luoghi. Ed è appena il caso di ricordare che provvedimenti autorizzativi ad efficacia sanante delle illiceità di tale natura possono essere l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica (art. 167, commi 4 e 5, d.lgs. n. 42/2004), l'accertamento di conformità urbanistica (art. 36 del d.P.R. n. 380/2001) o il rilascio del condono edilizio» <sup>(26)</sup>.

Con questa massima, in altre parole, il Consiglio di Stato ci fornisce una prima definizione di sanatoria, che è un *genus* rispetto ai provvedimenti autorizzativi citati dallo stesso: l'accertamento

---

<sup>25</sup> Così [www.studiocataldi.it](http://www.studiocataldi.it) alla voce «Sanatoria».

<sup>26</sup> Consiglio di Stato, sezione VI, n. 243 del 10/01/2020.

postumo di compatibilità paesaggistica, l'accertamento di conformità urbanistica e il condono edilizio, infatti, si inseriscono in un rapporto di genere a specie rispetto alla sanatoria.

Per ognuno di siffatti provvedimenti, infatti, occorrerà l'instaurazione di un vero e proprio *iter* procedimentale.

Sempre nell'ambito delle definizioni, dobbiamo affermare come, all'interno delle *species* citate, l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 è la tipologia di sanatoria prevista per gli abusi paesaggistici, mentre l'accertamento di conformità ed il condono edilizio sono invece le tipologie di sanatorie previste per gli abusi edilizi.

Non stupisce l'assenza di un condono paesaggistico: esiste, come vedremo, il condono delle opere realizzate su aree vincolate, ma il legislatore non parla invero specificamente di condono all'interno del Codice del paesaggio.

## 2. *Il principio di tassatività.*

Abbiamo già accennato nel capitolo che precede ad un principio di tassatività nella materia edilizia e paesaggistica.

Orbene, con riguardo in modo più specifico alla sanatoria edilizia, occorre affermare, in uno con la più ampia giurisprudenza, che tale sanatoria di opere abusive può essere disposta solo nei casi previsti espressamente dalla legge, ossia nei casi o di condono o per accertamento di conformità <sup>(27)</sup>; con riguardo alla sanatoria per le opere paesaggistiche abusive, invece, si è da sempre affermato che «ove le opere prive di autorizzazione paesaggistica risultino diverse da quelle sanabili ed indicate nell'art. 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio, le competenti autorità non possono che emanare un

---

<sup>27</sup> Consiglio di Stato, sez. VI, n. 6048 del 24/10/2018.

atto dal contenuto vincolato e cioè esprimersi nel senso della reiezione dell'istanza di sanatoria» (28).

Orbene, dalle massime appena citate appare pertanto palese che – per l'applicazione e l'avvio dell'iter di sanatoria di un abuso, sia esso edilizio o paesaggistico – non sussiste alcun tipo di discrezionalità in capo alla Pubblica Amministrazione: gli atti di sanatoria hanno un contenuto vincolato, e perciò non possono lasciare alcuno spazio ad una valutazione discrezionale dell'amministrazione. Recentemente, il Consiglio di Stato ha ribadito infatti che «costituisce *jus receptum* che per il rilascio della sanatoria l'Amministrazione è chiamata a svolgere una valutazione vincolata, priva di contenuti discrezionali e relativa alla realizzazione di un assetto di interessi già prefigurato dalla disciplina urbanistica applicabile» (29).

La giurisprudenza è poi unanime nell'affermare che le valutazioni in ambito edilizio e paesaggistico da parte della Pubblica Amministrazione siano del tutto prive di ogni discrezionalità: «il provvedimento (di rilascio ovvero di diniego del titolo in sanatoria, *N.d.A.*) possiede pertanto carattere oggettivo e vincolato, risultando del tutto scevro da apprezzamenti discrezionali. L'Amministrazione è infatti tenuta ad accertare i requisiti di assentibilità dell'intervento edilizio sulla base della normativa urbanistica ed edilizia vigente ..., conducendo, a tal fine, una valutazione essenzialmente doverosa, rigidamente ancorata alle prescrizioni fissate dalla strumentazione applicabile» (30).

In conclusione, pertanto, come vedremo nel prosieguo della trattazione, non sarà possibile parlare di discrezionalità tecnica nell'ambito della materia di cui ci stiamo occupando. E ciò appare del tutto privo di obiezioni, se si pensa che – attraverso la sanatoria di un abuso – si incide in modo pregnante sull'assetto del territorio

<sup>28</sup> *Ex multis*, Consiglio di Stato, sezione VI, decisione n. 5066 dell'11/09/2012.

<sup>29</sup> Consiglio di Stato, sezione II, sentenza n. 5288 del 28/08/2020.

<sup>30</sup> T.A.R. Friuli Venezia Giulia, sezione I, sentenza n. 187 del 06/06/2018.

e del paesaggio, che, com'è noto, sono tutelati dall'art. 9 Cost. <sup>(31)</sup> e, pertanto, occorre tener conto degli interessi pubblici sottesi a tali valutazioni.

### *3. La sanatoria giurisprudenziale.*

In questo paragrafo affronteremo in breve la c.d. sanatoria giurisprudenziale, che è avversata sia dalla giurisprudenza maggioritaria sia dalla dottrina, in quanto contraria ai principi basilari della sanatoria in materia edilizia. Anticiperemo anche alcuni principi base dell'istituto in commento, che, naturalmente, andremo a meglio comprendere nel prosieguo della trattazione.

Occorre però brevemente soffermarsi sul chiaro disposto dell'art. 36 del T.U. Edilizia, che, al primo comma, dispone che – in caso di interventi edilizi effettuati in assenza dei relativi titoli – «il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda». Questo articolo, richiamando quanto già stabilito dal legislatore nell'art. 13 della legge n. 47/1985 <sup>(32)</sup>, codifica la c.d. «doppia conformità», che è un principio cardine per la sanatoria degli abusi edilizi: in altre parole, e tralasciando per il

---

<sup>31</sup> Art. 9 Cost.: «da Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione».

<sup>32</sup> Legge 28 febbraio 1985 n. 47, recante «Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie», pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 53 del 2/3/1985. L'art. 13, primo comma, così statuiva: «... il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda».

momento le altre condizioni stabilite dalla legge, per chiedere ed ottenere la sanatoria di un abuso edilizio occorre che l'intervento effettuato risulti in ogni caso conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria. In assenza di questa doppia conformità, non sarà possibile ottenere il titolo in sanatoria per evitare la rimessione in pristino stato dei luoghi.

Orbene, l'istituto della c.d. sanatoria giurisprudenziale si è da sempre posto in contrasto con il chiaro dettato del legislatore, posto che consente la sanatoria dell'abuso edilizio sol quando l'intervento edilizio sia conforme alla normativa urbanistica vigente al momento in cui la Pubblica Amministrazione si deve pronunciare sulla richiesta ed a prescindere, pertanto, dal contrasto con lo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso.

In realtà, la sanatoria c.d. imperfetta era prevista dall'art. 15 della legge n. 10/1977<sup>(33)</sup>, con cui era possibile sanare le sole parziali difformità alle concessioni edilizie in due ipotesi: opere difformi non rimovibili senza pregiudizio della parte conforme e/o legittimata; parziali difformità alla concessione nel caso di realizzazione di varianti, purché non fossero in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non avessero modificato la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali venne a suo tempo rilasciata la concessione.

---

<sup>33</sup> Legge 28 gennaio 1977 n. 10, recante «Norme per la edificabilità dei suoli», pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 27 del 29/1/1977. L'art. 15, ai commi 11 e 13 prevedeva invero che «non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità. ... Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione si applica il disposto dell'undicesimo comma del presente articolo. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati».



## CAPITOLO III IL CONDONO EDILIZIO

### *1. La situazione normativa.*

Cerchiamo in questo paragrafo di fare il punto sulla situazione normativa del condono edilizio in Italia.

Abbiamo già visto che nel Testo Unico Edilizia non si contempla affatto l'istituto del condono, posto che si parla solo dell'accertamento di conformità all'art. 36 (che analizzeremo nel prossimo capitolo).

Sino ad oggi i condoni edilizi previsti da una normativa nazionale sono stati tre: il primo, con la legge n. 47/1985 <sup>(41)</sup>; il secondo, con la legge n. 724/1994 <sup>(42)</sup>; il terzo – ed attuale – previsto dal decreto legge n. 269/2003, convertito nella legge n. 326/2003 <sup>(43)</sup>.

#### *A. Il primo condono: la legge n. 47/1985.*

Occorre immediatamente effettuare una precisazione: la legge

---

<sup>41</sup> Legge 28 febbraio 1985 n. 47, recante «Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali», pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 53 del 02/03/1985.

<sup>42</sup> Legge 23 dicembre 1994 n. 724, recante «Misura di razionalizzazione della finanza pubblica», pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 304 del 30/12/1994.

<sup>43</sup> Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, recante «Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici», pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 229 del 02/10/2003, convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326, recante «Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici», pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 274 del 25/11/2003.

n. 47/1985 è senz'altro la più completa in materia di sanatoria, ma “confonde” – utilizzandole come sinonimi – la situazione di sanatoria e la situazione di condono, che, come abbiamo visto nel capitolo che precede, è da considerarsi in rapporto di *genus a species*.

Fatta questa doverosa (per me) precisazione, possiamo addentrarci nelle previsioni legislative.

In primo luogo, abbiamo già accennato all'art. 13 che prevedeva l'accertamento di conformità: ce ne occuperemo più diffusamente nel capitolo ad esso dedicato.

La materia che a noi interessa è invero disciplinata dagli artt. 31 e seguenti.

È proprio l'art. 31 ad esplicitare quali sono le opere condonabili: si tratta delle opere ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite «a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse; b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa».

Si rileva innanzitutto l'assenza di qualsivoglia riferimento alla conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, come invece postulato dal legislatore per l'accertamento di conformità.

Sul criterio dell'individuazione delle opere condonabili, occorre guardare al combinato disposto dell'art. 31 in commento e dell'art. 43, ultimo comma.

In primo luogo, si rileva che lo stesso art. 31 afferma che per «opere ultimate» si intendono «gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente».

La nozione di ultimazione deve peraltro intendersi riferita ad una costruzione, completa nelle sue strutture essenziali, che la individuano sotto il profilo tecnico, edilizio ed urbanistico, anche se la stessa non è funzionalmente idonea ad essere abitata, a differenza

## CAPITOLO V L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

### *1. I presupposti normativi*

All'inizio della trattazione abbiamo visto come – all'interno del *genus* sanatoria – esista non soltanto la *species* del condono, ma anche la *species* dell'accertamento di conformità.

Ci soffermeremo ora proprio su questa seconda tipologia di sanatoria.

L'accertamento di conformità è contenuto normativamente nell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001: a differenza del condono, di cui abbiamo ampiamente parlato, trattasi dunque di una disciplina «ordinaria».

L'art. 36 dispone letteralmente che «In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all' articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33 comma 1, 34 comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con

adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata».

Ad una prima lettura, l'art. 36 riproduce testualmente quanto già prevedeva l'articolo 13 della legge n. 47/1985 sul primo condono ed è peraltro piuttosto scevra da dubbi interpretativi circa la sua portata.

Preme sin da subito sottolineare come l'accertamento di conformità sia un procedimento ad impulso ed istanza di parte, come peraltro più volte sostenuto dalla giurisprudenza amministrativa: «l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del d.P.R. 380 del 2001 è un procedimento che è attivato dall'amministrazione comunale su istanza di parte, il cui provvedimento finale può recare soltanto l'accoglimento o il diniego della relativa richiesta nella sua interezza, senza che all'amministrazione sia riconosciuto alcun potere di esprimersi, in difetto in eccesso, sulla domanda del privato»<sup>(95)</sup>.

Da quanto appena affermato discende un altro principio fondamentale circa la tipologia di sanatoria in commento, di cui faremo ulteriori cenni nel paragrafo che segue: esso è un procedimento amministrativo a natura vincolata, in cui la Pubblica Amministrazione è priva di qualsivoglia discrezionalità. Ne deriva che l'Amministrazione dovrà limitarsi a verificare che siano rispettati i requisiti della norma per poter accogliere o denegare l'istanza del proprietario dell'area abusiva ovvero del responsabile dell'abuso.

## *2. I presupposti: la doppia conformità.*

Come già anticipato, la norma è chiara nella sua portata normativa: possono essere oggetto di accertamento di conformità tutti quegli interventi edilizi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso, sempre che l'intervento risulti conforme alla

---

<sup>95</sup> Consiglio di Stato, sezione II, sentenza n. 5645 del 09/08/2019.

disciplina urbanistica ed edilizia vigente tanto al momento della realizzazione quanto al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Analizzeremo più avanti i requisiti oggettivi dell'intervento abusivo: preme qui sottolineare che – per poter accedere all'accertamento di conformità – condizione necessaria e sufficiente è la c.d. doppia conformità delle opere abusive alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

La giurisprudenza amministrativa ha avuto più volte modo di pronunciarsi sul punto.

In primo luogo, si è affermato che «in sede di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 non può essere accolta l'istanza di sanatoria per dei manufatti che, ancorché risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento in cui l'amministrazione provvede sull'istanza di sanatoria, non siano conformi alla disciplina vigente al momento della loro realizzazione e al momento della presentazione della domanda di sanatoria»<sup>(96)</sup>.

Da ciò, secondo il T.A.R. Sicilia, discende che «l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica è un principio fondamentale nella materia governo del territorio, finalizzato a garantire l'assoluto rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia durante tutto l'arco temporale compreso tra la realizzazione dell'opera e la presentazione dell'istanza volta ad ottenere l'accertamento di conformità»<sup>(97)</sup>.

Appare peraltro scevra da qualsivoglia dubbio interpretativo la portata normativa dell'art. 36 del T.U. Edilizia in commento: per poter procedere al c.d. accertamento di conformità, occorre che l'intervento edilizio, abusivamente realizzato, sia comunque conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Qualora l'intervento edilizio non segua questo presupposto, non potrà pertanto essere oggetto di sanatoria *ex art. 36*.

<sup>96</sup> T.A.R. Campania, sezione VII Napoli, sentenza n. 5468 del 24/11/2016.

<sup>97</sup> T.A.R. Sicilia, sezione I Catania, sentenza n. 695 del 17/03/2020.

---

## Capitolo VI DIFFERENZE TRA CONDONO E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

### 1. *Le differenze tra le due tipologie di sanatoria.*

Cercando di tirare le fila di questo ampio discorso, ed in uno con la Giurisprudenza amministrativa, possiamo in prima battuta affermare che «da sanatoria per così dire “ordinaria” è quella disciplinata dall’art. 13 della legge n. 47 del 1985 e, attualmente, dall’art. 36 del t.u. approvato con d.P.R. n. 380 del 2001. che in tal senso si distingue quindi da quella “straordinaria”, viceversa applicabile entro ben definiti spazi temporali per effetto delle disposizioni speciali introdotte in prosieguo di tempo dall’art. 31 e ss. della l. n. 47 del 1985, dall’art. 39 della l. 23 dicembre 1994, n. 724 e dall’art. 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni in l. 24 novembre 2003, n. 326»<sup>(111)</sup>.

Pertanto, l’accertamento di conformità si comporta alla stregua di una sanatoria ordinaria, sempre attivabile ad istanza di parte nel rispetto dei requisiti indicati dall’art. 36 del T.U. Edilizia. Non così il condono edilizio, che, come abbiamo visto nei capitoli che precedono, poteva essere richiesto solo entro determinati limiti temporali stabiliti direttamente dal legislatore.

Inoltre, a differenza della domanda di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, in cui occorre verificare *ex post* la conformità dell’intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione meramente formale), il condono edilizio costituisce una forma di perdono *ex lege* per la realizzazione *sine titulo* abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche

---

<sup>111</sup> Consiglio di Stato, sezione II n. 355 del 14/01/2020.

(violazione sostanziale) <sup>(112)</sup>: la “sanatoria ordinaria”, si ricorda, è invero prevista per i soli abusi “formali” (assenza o parziale difformità dal titolo edilizio, ma conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dell’abuso, sia al momento della presentazione della domanda), mentre la “sanatoria straordinaria” è legata a violazioni sostanziali, ovvero a violazioni delle medesime prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Un’altra pronuncia degna di nota sulla stessa questione è del T.A.R. Calabria, che ha affermato come «La condizione posta dall’art.36 del d.P.R. n. 380/01 della sostanziale conformità dell’intervento, eseguito in assenza di titolo abilitativo oppure in difformità da esso differenzia l’istituto dell’accertamento di conformità da quello del condono edilizio. I presupposti dei procedimenti di condono edilizio che si sono susseguiti nel tempo (a partire proprio dall’art.13 della L n. 47/1985) ed i presupposti dell’accertamento di conformità urbanistica ex art. 36 d.P.R. n. 380/01, sono diversi ed antitetici, atteso che l’uno (condono edilizio) concerne il “perdono” *ex lege* per la realizzazione *sine titulo* abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale); l’altro (accertamento di conformità) attiene all’accertamento *ex post* della conformità agli strumenti urbanistici (violazione formale) dell’intervento realizzato senza preventivo titolo abilitativo» <sup>(113)</sup>.

Da ciò deriva una ulteriore differenza tra le due tipologie di sanatoria: mentre la normativa applicabile al condono è quella vigente alla data di adozione del provvedimento, secondo la nota regola del *tempus regit actum*, la normativa applicabile all’accertamento di conformità è tanto quella vigente al momento della presentazione dell’istanza quanto quella vigente al momento della avvenuta realizzazione dell’opera <sup>(114)</sup>.

Interessante è una pronuncia del Consiglio di Stato che

---

<sup>112</sup> Consiglio di Stato, sezione VI, n. 5455 del 18/09/2018.

<sup>113</sup> T.A.R. Calabria, sezione II Reggio Calabria, n. 394 del 03/06/2020.

<sup>114</sup> Così il Consiglio di Stato, sezione VI n. 6045 del 02/09/2019.