

Breve nota alla sentenza della Terza Sezione Penale
Corte di Cassazione 29 dicembre 2015 n. 51013

Ancora sulla inammissibilità della sanatoria condizionata

A cura dell'Avv. Valentina Stefutti

Nella sentenza in rassegna, la Suprema Corte è tornata riferire su una questione ben nota ai nostri Lettori, e che diverse volte è stata oggetto di trattazione sulle pagine di questa rivista (cfr. http://www.dirittoambiente.net/file/territorio_articoli_227.pdf).

Si tratta della cd. sanatoria condizionata, che può essere definita come il modulo procedimentale, non conforme allo schema legale di cui all'art.36 DPR 380/01 - e che, ove rilasciata, va a configurare un chiaro "abuso in bianco" - i cui effetti vengono subordinati alla esecuzione di specifici interventi aventi lo scopo di far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che non posseggono.

In realtà, come noto, il rilascio del provvedimento di sanatoria consegue ad un'attività vincolata della P.A., consistente nell'applicazione alla fattispecie concreta di previsioni legislative ed urbanistiche a formulazione compiuta e non elastica, che non lasciano all'Amministrazione medesima spazi per valutazioni di ordine discrezionale.

E' proprio per le stesse ragioni che la Suprema Corte ha più volte affermato che debba ritenersi parimenti esclusa l'ammissibilità di una sanatoria parziale, dovendo l'atto abilitativo postumo contemplare gli interventi eseguiti nella loro integrità.

E' bene infatti ricordare come l'accertamento di conformità finalizzato al rilascio di un provvedimento di sanatoria (evidentemente di tipo ordinario), sia rigorosamente circoscritto ai soli abusi cd. formali, dovuti alla sola carenza del titolo abilitativo, comunque rilasciabile.

Il principio della doppia conformità è infatti finalizzato a garantire l'assoluto rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, durante tutto l'arco temporale ricompreso tra la realizzazione dell'opera in assenza di titolo abilitativo e la presentazione dell'istanza volta ad ottenerne l'accertamento di conformità.

Nella sentenza che si annota, ancora una volta, la Suprema Corte ha affermato il consolidato principio secondo cui *"l'art. 36 del DPR 380/01 si riferisce esplicitamente ad interventi già ultimati e stabilisce come la doppia conformità debba sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Inoltre, il rilascio del provvedimento consegue ad un'attività vincolata della P.A., consistente nell'applicazione alla fattispecie concreta di previsioni legislative ed urbanistiche a formulazione compiuta e non elastica, che non lasciano all'Amministrazione medesima spazi per valutazioni di ordine discrezionale"*.

Per completezza di esposizione, ricordiamo che, nel caso delle aree vincolate, giusta il disposto di cui agli artt.146 e 167 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 come modificato, l'autorizzazione paesaggistica postuma non esista nel mondo del diritto, se non nei casi residuali di cui agli artt. 167 commi 4 e 5 (abusi minori e formali).

Nella fattispecie scrutinata dalla Suprema Corte, trattandosi di immobile completamente abusivo e, per gli effetti, non conforme allo strumento urbanistico, neppure la riconduzione a conformità mediante l'eliminazione di alcune parti o, come (illegittimamente) indicato dal Comune, la modifica della destinazione d'uso, previa la riduzione del numero dei piani avrebbe potuto spiegare effetti sananti, in un contesto in cui, oltretutto, le opere abusive devono essere considerate nel loro complesso, senza che possano essere scisse e valutate separatamente nelle singole componenti.

Valentina Stefutti

Publicato il 24 gennaio 2016