

**Ancora un quesito sulla sanatoria in aree vincolate.  
Abusi radicali e abusi in bianco.**

Risponde l'Avv. Valentina Stefutti

DOCUMENTI

**2009**

INformazione

## RISPOSTE A QUESITI

*Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.*

**Domanda:** è sanabile, con sanatoria ordinaria, un immobile abusivamente edificato a meno di 150 metri da un fiume? La modifica del Codice Urbani del 2006 infatti ammette la sanatoria nelle aree vincolate, a differenza di quanto accadeva nella versione originaria, quella del 2004.

**Risposta:** (a cura dell'Avv. Valentina Stefutti): la risposta al quesito proposto non può che essere negativa. Se è vero che l'art.146 comma 10 lett.c) del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42, nella sua originaria formulazione, vietava tassativamente la sanatoria nelle aree vincolate, va tuttavia osservato che, a seguito delle novelle 2006 e 2008, il divieto non è stato completamente abolito. Tutt'altro. Tanto è vero che ai sensi dell'art.146 comma 4 del Codice, nella sua formulazione attualmente vigente, "L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione e' valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione".

La norma, nel prescrivere che nelle aree vincolate, quali certamente sono quelle contemplate dall'art.142 comma 1 lett.c) del Codice (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna) gli unici abusi sanabili siano quelli minori e formali, è chiara nel vietare la sanatoria delle nuove costruzioni abusivamente realizzate.

Con tale espressione dovendosi intendere sia gli abusi radicali, vale a dire quelli realizzati in assenza di titolo abilitativo, sia quelli – che sono di gran lunga la maggioranza – realizzati in base ad un titolo illegittimamente rilasciato. I cd. abusi in bianco, per l'appunto, su cui da molti anni abbiamo riferito, sia sulle pagine di questo sito che in occasione degli eventi seminariali organizzati da Diritto all'Ambiente (per approfondimenti specifici sul tema: "Guida pratica contro gli «illeciti ambientali in bianco»", La Tribuna, Piacenza, 2008, di Maurizio Santoloci e Valentina Stefutti).

Nel caso degli abusi in bianco, è opportuno tenere a mente due fattori.

Invero, come significato dalla Corte di Cassazione Penale sin dai primi anni Novanta, l'essere in possesso di un titolo abilitativo solo formalmente valido (perché rilasciato dalla competente autorità) ma sostanzialmente illegittimo, non mette al riparo il beneficiario né da un provvedimento di demolizione, né tantomeno dall'intervento del giudice penale, che ben può sindacarne la condotta.

© Copyright riservato [www.dirittoambiente.com](http://www.dirittoambiente.com) - Consentita la riproduzione integrale in fotocopia e libera circolazione senza fine di lucro con logo e fonte inalterata

E' vietato il plagio e la copiatura integrale o parziale di testi e disegni a firma degli autori - a qualunque fine - senza citare la fonte - La pirateria editoriale è reato (legge 18/08/2000 n° 248)

*Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.*

Sotto il primo aspetto, va infatti osservato che se è vero che deve ritenersi illegittima un'ordinanza di demolizione, laddove, sull'immobile colpito dal provvedimento pendente un'istanza di sanatoria, è del tutto evidente che laddove tale sanatoria non sia assentibile, l'ordinanza di demolizione possa e anzi debba essere emanata.

In secondo luogo, quanto ai poteri del giudice penale in materia di abusi in bianco, la Suprema Corte, ormai da oltre 15 anni, è ferma nel riferire che *“il giudice penale, allorché accerta profili di illegittimità sostanziale del titolo abilitativo edilizio, procede ad un'identificazione in concreto della fattispecie sanzionata e non pone in essere alcuna disapplicazione riconducibile all'enunciato della L. 20 marzo 1865, n. 2248, allegato E, art. 5), né incide, con indebita ingerenza, sulla sfera riservata alla Pubblica Amministrazione, poiché esercita un potere che trova fondamento e giustificazione nella stessa previsione normativa incriminatrice. La "macroscopica illegittimità" del provvedimento amministrativo non è condizione essenziale per la configurabilità di un'ipotesi di reato di cui all'art. 44 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, mentre (a prescindere da eventuali collusioni dolose con organi dell'amministrazione) l'accertata esistenza di profili assolutamente eclatanti di illegalità costituisce un significativo indice di riscontro dell'elemento soggettivo della contravvenzione contestata, anche riguardo all'apprezzamento della colpa”*. (vedasi, da ultimo, Cass. Pen. III 8.9.09 n. 34809).

Un ulteriore aspetto da considerare, ai fini del scrutinio di legittimità del provvedimento abilitativo postumo, è quello della cd. doppia conformità.

Invero, secondo il dato testuale di cui all'art. 36, primo comma, del DPR n. 380/2001 (cfr. anche art.13 legge 28 febbraio 1985 n.47) , ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, è necessario che l'opera abusivamente realizzata risponda al requisito della cosiddetta doppia conformità e, cioè, che la stessa sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della sua realizzazione che a quello della emissione del provvedimento. In difetto di tale duplice requisito, deve escludersi che il provvedimento di sanatoria possa esplicare l'effetto estintivo del reato previsto dall'art. 45, comma 3, del DPR n. 380/01.

Valentina Stefutti

*Pubblicato il 4 ottobre 2009*

*Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.*

**© Copyright riservato [www.dirittoambiente.com](http://www.dirittoambiente.com) - Consentita la riproduzione integrale in fotocopia e libera circolazione senza fine di lucro con logo e fonte inalterata**

*E' vietato il plagio e la copiatura integrale o parziale di testi e disegni a firma degli autori - a qualunque fine - senza citare la fonte - La pirateria editoriale è reato (legge 18/08/2000 n° 248)*

Vuoi esprimere anche tu una opinione sull'argomento?  
Vuoi inviarci il tuo parere, un'esperienza concreta, un documento  
che pensi possa essere utile per il dibattito sul tema? Scrivi a:

[redazione@dirittoambiente.net](mailto:redazione@dirittoambiente.net)

DOCUMENTI **2009**  
INformazione

© Copyright riservato [www.dirittoambiente.com](http://www.dirittoambiente.com) - Consentita la riproduzione integrale in fotocopia e libera circolazione senza fine di lucro con logo e fonte inalterata

E' vietato il plagio e la copiatura integrale o parziale di testi e disegni a firma degli autori - a qualunque fine - senza citare la fonte - La pirateria editoriale è reato (legge 18/08/2000 n° 248)

*Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.*