

Sanatoria edilizia: inammissibile il permesso condizionato a nuove opere

La sanatoria condizionata all'esecuzione di specifici interventi edilizi contrasta con gli elementi essenziali della sanatoria, tra cui quello della cosiddetta doppia conformità

di **Mario Petrulli** - 8 giugno 2022

È noto che l'art. 36[1] del d.P.R. n. 380/2001 consente di **sanare gli abusi edilizi** alla duplice condizione che gli interventi realizzati senza titolo, o in difformità da esso, risultino **conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia** vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

La disposizione statale esprime il **principio fondamentale** della cosiddetta **“doppia conformità”**, che circoscrive la sanatoria – in ciò si distingue dai condoni edilizi straordinari, pure conosciuti dall'ordinamento – ai soli **abusi formali**, dovuti cioè alla **carenza del titolo abilitativo**, sottintendendo la volontà di garantire l'assoluto rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia durante tutto l'arco temporale compreso tra la realizzazione dell'opera abusiva e la presentazione dell'istanza volta ad ottenerne l'accertamento di conformità; ed è questo che rende palese la *ratio* di contrasto dell'abusivismo edilizio che ispira la previsione in esame[2].

Coerentemente con la ragion d'essere del principio, il **TAR Toscana, sez. III, nella sent. 26 maggio 2022, n. 727**, confermando un noto orientamento, ha **escluso l'ammissibilità di sanatorie parziali o condionate** di opere abusive che abbiano dato luogo a un **intervento unitario**, giacché l'art. 36 cit. ha riguardo, appunto, all'intervento abusivo nella sua interezza e non alla singola opera abusiva. In tale evenienza, pertanto, l'interessato è tenuto a **scegliere tra l'integrale ripristino dello stato dei luoghi**, mediante la demolizione e rimozione di tutte le opere accertate come abusive dall'amministrazione competente, **ovvero la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità riferita alla totalità dell'intervento abuso**. Fra la giurisprudenza in materia, ricordiamo:

- TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, sent. 10 novembre 2021, n. 1958: *“L'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 non prevede che l'amministrazione comunale indichi all'autore dell'abuso le eventuali modifiche necessarie ad ottenere l'accertamento di conformità dell'opera. D'altra parte, poiché l'accertamento di conformità necessita che quanto realizzato rispetti i parametri urbanistici sia al momento della realizzazione, sia al momento del successivo accertamento, è evidente che l'ipotesi che le opere realizzate debbano essere modificate per conformarle agli strumenti urbanistici è incompatibile con l'istituto del permesso in sanatoria. Sul punto la giurisprudenza ha chiarito che **non è ammissibile il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria subordinato alla esecuzione di ulteriori opere edilizie**, anche se tali interventi sono finalizzati a ricondurre il manufatto nell'alveo della legalità, ciò contrasterebbe ontologicamente con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica (Cons. Stato, Sez. IV, 8 settembre 2015, n. 4176)”*;
- TAR Liguria, sez. I, sent. 15 luglio 2021, n. 675: *“La prevalente giurisprudenza **nega l'ammissibilità di provvedimenti di “sanatoria condizionata” alla esecuzione di specifici interventi edilizi**, poiché una simile condizione contrasta con gli elementi essenziali della sanatoria, tra cui la doppia conformità dell'opera eseguita al momento della sua realizzazione e della presentazione della domanda. Il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria subordinato alla esecuzione di ulteriori opere edilizie, anche se finalizzate a ricondurre il manufatto nell'alveo della legalità, pertanto, contrasta ontologicamente con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica (cfr., fra le tante, Cons. Stato, sez. IV, 8 settembre 2015, n. 4176; T.A.R. Sicilia, Catania, sez. II, 7 gennaio 2021, n. 40)”*.

Inoltre, si è da tempo **consolidato** l'orientamento secondo cui **non è consentito il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria subordinato alla realizzazione di lavori che consentano di rendere il manufatto**

conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda o al momento della decisione. La sanatoria “condizionata”, o “con prescrizioni”, contraddice infatti sul piano logico la previsione di legge nella misura in cui contiene in sé la negazione della “doppia conformità”, e ad analoghe conclusioni deve pervenirsi qualora gli interventi volti a conformare gli abusi alla disciplina urbanistico-edilizia vengano apportati preliminarmente su iniziativa dello stesso richiedente il titolo in sanatoria, tanto più che le opere realizzate su manufatti abusivi partecipano della medesima natura di questi ultimi[3].

Infine, ricordiamo che la giurisprudenza[4] ha anche **escluso l’ammissibilità di una sanatoria parziale di un immobile abusivo**, sul presupposto che il concetto di costruzione deve essere inteso in senso **unitario** e non in relazione a singole parti autonomamente considerate. Pertanto, non è possibile scindere la costruzione tra i vari elementi che la compongono, per ritenerne sanabili singole porzioni della stessa[5]. È stato, altresì, osservato che *“in sede di sanatoria di un immobile abusivo, le singole parti di un fabbricato possono essere valutate, ai fini di una sanatoria parziale, soltanto se autonome e scindibili rispetto al corpo di fabbrica (cfr. T.A.R. Sardegna, sez. II, 17/09/2019, n. 740)”*[6].