

All'origine dei condoni edilizi illegittimi: la sanatoria condizionata non è valida! Ecco perché

Peppucci Matteo - Collaboratore INGENIO 06/08/2019

Cassazione: è da escludere 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 ed edilizia che non posseggono



I provvedimenti di sanatoria edilizia "condizionata" devono ritenersi illegittimi. Lo ha chiaramente ribadito la Cassazione Penale, che nella recentissima ordinanza 33390/2019 ha messo alcuni importanti paletti sul tema:

l'art.36 del dpr 380/2001 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;

è quindi illegittimo e non determina l'estinzione del reato edilizio, il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria condizionato all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità agli strumenti urbanistici, in quanto detta subordinazione contrasta ontologicamente con la ratio della sanatoria, collegabile alla già avvenuta esecuzione delle opere e alla loro integrale

rispondenza alla disciplina urbanistica in tema di reati urbanistici.

Condono edilizio: un caso particolare

Nel ricorso, si sosteneva che il rilascio della concessione sanante per il condono edilizio, dopo il passaggio in giudicato della sentenza di condanna, aveva comportato la revoca dell'ordine di demolizione disposta ai sensi dell'**art. 31, comma 9 dpr 380/2001**.

La Corte territoriale, quindi, avrebbe fatto erroneo riferimento ad un'ipotesi di frazionamento del manufatto, ritenendo tale la parziale demolizione dell'eccesso di cubatura; inoltre, **il comune aveva accettato la domanda di condono, in quanto si era trattato di un ampliamento avvenuto in epoca successiva al deposito dell'originaria domanda,** vi erano le autorizzazioni amministrative necessarie alla demolizione proprio di quella parte eccedente i 750 metri cubi, i presupposti del condono sussistevano alla data ultima del 31.3.2003 ed a nulla valeva l'aver fondato la decisione di rigetto della richiesta di revoca dell'ordine di demolizione sul diniego del condono, perché v'era un'eccedenza sopravvenuta alla domanda e non ne era stata chiesta la demolizione.

La demolizione parziale non estingue il reato urbanistico

La Cassazione conferma quanto statuito dalla Corte territoriale, per la quale:

a) nella specie, **il frazionamento del manufatto era consistito nella parziale demolizione dell'eccesso di cubatura che aveva originariamente impedito all'edificio di rientrare nei limiti della condonabilità,**

- b) i limiti dovevano sussistere alla data ultima del 31.3.2003, mentre, **a quella data, la cubatura unitaria dell'abuso edilizio era risultata superiore a quella sanabile;**
- c) **il comune aveva già avviato la pratica di diniego del condono** e, solo successivamente, il ricorrente aveva ridotto la cubatura dell'abuso edilizio rendendo condonabile l'opera;
- d) **il requisito della condonabilità era maturato dopo il 31.3.2003 e dopo la domanda di condono del 2004.**

Siccome la modifica dei presupposti di cubatura della domanda di condono avrebbe imposto comunque il rigetto della domanda pendente e la necessità della presentazione di una nuova domanda di condono, sulla base di nuovi presupposti di cubatura, che però sarebbe stata comunque tardiva, ha concluso che **il condono rilasciato il 28.2.2018 dal comune era da considerarsi illegittimo, con la conseguenza che l'ordine di demolizione non poteva essere revocato.**

Del resto, **la demolizione solo parziale della parte aggiuntiva della cubatura dell'edificio che aveva impedito il condono non aveva estinto il reato urbanistico di cui all'[art. 44 dpr 380/2001](#) non essendo applicabile analogicamente la disciplina sui reati paesaggistici.** Il reato urbanistico sulla parte di abuso edilizio, solo autodemolita e non condonata, **non si era estinta in conseguenza della sola autodemolizione**, cosicché l'ordine non poteva essere revocato dal giudice dell'esecuzione a causa dell'estinzione del reato che ne aveva comportato l'obbligatoria emissione. Infine, l'abuso edilizio insisteva su **zona vincolata** e che non poteva essere rilasciato il condono in forma semplificata, senza acquisizione dei pareri delle autorità preposte alla tutela del vincolo

Per i giudici supremi il rilascio del provvedimento consegue ad un'attività vincolata e non discrezionale della Pubblica amministrazione. Pertanto, **non è ammissibile una sanatoria parziale che non contempli gli interventi eseguiti nella loro integrità**, come nel caso, ad esempio, in cui la sanatoria presupponga la conservazione di alcune opere e la demolizione delle parti di volumetria in eccedenza.

IL TESTO INTEGRALE DELL'ORDINANZA E' DISPONIBILE IN FORMATO PDF

IL TESTO INTEGRALE DELL'ORDINANZA E' DISPONIBILE IN FORMATO PDF

Allegato