



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

COLLANA DOSSIER

SANATORIA ABUSI EDILIZI

A cura
Dott. Emilio Bonaduce

1.0. ABUSO EDILIZIO SOSTANZIALE E FORMALE

Gli interventi edilizi possono essere illegittimi:

- 1) perché compiuti in violazione delle norme edilizio-urbanistiche (ad esempio per sfruttare più del consentito la capacità edificatoria di un terreno si viola l'indice di edificabilità massimo consentito e si costruisce anche nella zona di distacco dal confine, ovvero si realizza un edificio più alto del dovuto);
- 2) perché eseguiti in assenza di un regolare titolo abilitativo (o in difformità da esso) che tuttavia, se fosse stato correttamente richiesto, sarebbe stato senz'altro conseguito.

Si avrà pertanto:

- 1) nel primo caso un abuso edilizio detto "*sostanziale*", in quanto l'intervento non si sarebbe mai dovuto realizzare;
- 2) nel secondo caso un abuso edilizio detto "*formale*", perché l'intervento è ammesso dall'ordinamento, salvo che non è stata svolta la relativa pratica burocratica finalizzata alla sua formale autorizzazione.

Le sanzioni (comunque penali) previste sono simili per entrambe le situazioni sopra indicate, tuttavia:

- 1) l'abuso edilizio sostanziale non è sanabile (salvo gli eccezionali, ancorché reiterati, provvedimenti di condono che ha conosciuto l'evoluzione del quadro normativo della materia edilizia);
- 2) l'abuso formale è invece sempre sanabile tramite accertamento della conformità dell'intervento alla normativa edilizio-urbanistica.

2.0. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'intervento edilizio realizzato in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, può essere sanato in presenza delle seguenti tre condizioni:

Prima condizione - Tempestività della richiesta di sanatoria

La richiesta va presentata al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale prima che siano scaduti i termini per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione e fino alla irrogazione di sanzioni amministrative (vedi: C. Stato 27/05/2014, n. 2755; TAR Liguria 11/05/2000, n. 505; vedi anche TAR Lazio 16/04/2012, n. 306 secondo il quale l'accertamento di conformità dell'opera sarebbe proponibile fino alla materiale esecuzione dell'ordine di demolizione).

Seconda condizione - Conformità alla normativa

L'intervento edilizio oggetto della domanda di rilascio di permesso in sanatoria deve essere conforme ^{N1} alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. "doppia conformità": vedi C. Stato 18/02/2020, n. 1240; C. Cass. pen. 12/09/2019, n. 37659; T.A.R. Lombardia-Milano 17/05/2018, n. 1298; C. Stato 18/07/2016, n. 3194; C. Stato 24/03/2014, n. 1412; C. Stato 11/06/2013, n. 3220; C. Stato 06/07/2012, n. 3961; C. Stato 26/04/2006, n. 2306; TAR Sicilia 09/01/2014, n. 32; TAR Puglia 27/08/2013, n. 1801) salva l'eccezione di cui si dirà oltre.

Si deve trattare in altri termini di un abuso di carattere, tutto sommato, formale, così che si chiede *ex post* un titolo di legittimazione di opere per le quali esso si sarebbe comunque potuto ottenere, *ex ante* ^{N2} (vedi, tra le molte: C. Stato 24/03/2014, n. 1387; TAR Piemonte 12/07/2013, n. 889; TAR Campania 27/09/2012, n. 1699; TAR Campania 11/09/2012, n. 3846; TAR Campania 11/09/2012, n. 3847; TAR Sicilia 21/02/2012, n. 426; TAR Lazio 30/05/2011, n. 4876; TAR Veneto 19/05/2011, n. 861. Per la giurisprudenza penale, vedi per tutte: Cass. pen. 24/06/2016, n. 26425).

Terza condizione - Pagamento della somma per oblazione

La sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di intervento che, se regolare, sarebbe stato escluso dal contributo, in misura pari a quella ordinaria prevista dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, la somma per conseguire l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il permesso in sanatoria è subordinato a tale pagamento (art. 36 del D.P.R. 380/2001; TAR Piemonte 18/01/2013, n. 48).

Il contributo va determinato secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria (vedi C. Stato 27/04/2020, n. 2667 e la Scheda: Contributo di costruzione: interventi soggetti, parametri e modalità di calcolo).

La contestazione in merito alla determinazione della somma deve avvenire entro l'ordinario termine di decadenza previsto per l'impugnazione degli atti amministrativi (vedi TAR Veneto 25/01/2012, n. 34), cioè 60 giorni ai sensi dell'art. 29 del D. Leg.vo 104/2010.

3.0. LA C.D. “SANATORIA GIURISPRUDENZIALE”

Una parte della giurisprudenza, che pare via via minoritaria dopo l'intervento della Corte Costituzionale, sentenza n. 101 del 22/05/2013, e di alcune pronunce del Consiglio di Stato (vedi: C. Stato 18/02/2020, n. 1240; C. Stato 18/07/2016, n. 3194; C. Stato 28/06/2016, n. 2886; C. Stato 30/09/2015, n. 4552; C. Stato 5/06/2015, n. 2784; C. Stato 14/05/2014, n. 2491; C. Stato 27/05/2014, n. 2755) ammette la sanatoria - c.d. “*sanatoria giurisprudenziale*”^{N3} - anche quando, a seguito di un procedimento giurisdizionale, il quadro normativo sia cambiato così che le opere, pur in contrasto con le norme e le prescrizioni vigenti all'epoca della loro esecuzione risultino tuttavia conformi a quelle in vigore al momento della decisione.

Ciò perché, secondo questo orientamento, non vi è ragione di ritenere che l'ordinamento imponga di demolire un'opera per la quale potrebbe essere rilasciato, all'indomani, un permesso di costruire (vedi: C. Stato 21/10/2003, n. 6498; C. Stato 07/05/2009, n. 2835; TAR Piemonte 28/04/2011, n. 444. Contra però, tra le molte, C. Stato 18/02/2020, n. 1240; C. Stato 17/09/2007, n. 4838; TAR Toscana 13/05/2011, n. 837; TAR Puglia 02/09/2010, n. 1887; TAR Lazio 27/01/2010, n. 38).

Per converso, non può essere opposta una modificazione della normativa urbanistica successiva alla presentazione della domanda per giustificare il rigetto (cfr. TAR Molise 13/03/2015, n. 110).

4.0. INTERVENTI REALIZZATI IN ASSENZA DI SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE.

La sanatoria tramite richiesta di permesso di costruire è necessaria anche per regolarizzare interventi realizzati in assenza di SCIA alternativa al permesso di costruire - già c.d. “*super DIA*” - vedi art. 23 del D.P.R. 380/2001, o in difformità da essa.

Infatti “*per le opere soggette a permesso di costruire, anche se l’interessato ha optato per l’esecuzione dei lavori mediante denuncia di inizio attività, ai sensi del citato art. 23, non è affatto prevista la possibilità di sanatoria di dette opere mediante DIA - dopo il D. Leg.vo n. 222 del 2016, SCIA - in considerazione del più pregnante controllo richiesto alla P.A. nell’ipotesi di sanatoria di costruzioni originariamente abusive*” (vedi in tal senso Cass. pen. 14/11/2011, n. 41425; vedi anche Cass. pen. 09/07/2009, n. 28048; Cass. sez. III pen., 28/05/2010, n. 20350; Cass. pen. 05/03/2009, n. 9894; Cass. pen. 12/03/2008, n. 11113; Cass. pen. 06/05/2008, n. 17954; Cass. pen. 20/12/2006, n. 41619).

Se l’abuso è consistito in interventi erroneamente assentiti tramite SCIA mentre i lavori eseguiti necessitavano di un permesso di costruire, la sanatoria può avvenire a seguito di richiesta di permesso di costruire in sanatoria, non di mera SCIA in sanatoria (vedi Cass. pen. 14/11/2011, n. 41425 - principio espresso con riguardo all’abolita c.d. “*super DIA*” ma valido anche con riguardo alla SCIA alternativa al permesso di costruire prevista dopo il D. Leg.vo 222/2016).

Sanatoria parziale

Secondo un orientamento autorevole, ma non indiscutibile, quando la “*parzialità*” del manufatto che riguarda la domanda di sanatoria attiene ad un’unità immobiliare autonoma (es. un piano di un edificio abusivo da un punto di vista formale ma sostanzialmente conforme alle norme edilizio-urbanistiche), non è ammessa sanatoria per opere parziali (vedi: Cass. pen. 18/05/2011, n. 19587; Cass. pen. 09/01/2004, n. 291), vale a dire che non può essere sanata una parte soltanto delle opere abusive realizzate su un immobile.

Ciò perché, secondo tale orientamento, non sarebbe possibile ottenere un accertamento di conformità relativo soltanto ad una parte degli interventi essendo, al contrario, necessaria una valutazione complessiva dell’opera abusivamente realizzata che dovrebbe risultare integralmente compatibile con la disciplina urbanistica (così TAR Lombardia 04/04/2013, n. 840).

Sanatoria condizionata

È in contrasto con l’art. 36 del D.P.R. 380/2001 anche il permesso di costruire in sanatoria contenente prescrizioni o condizioni, poiché postulerebbe non già la c.d. “*doppia conformità*” delle opere abusive pretesa dalla disposizione in parola, ma una sorta di conformità ex post, condizionata all’esecuzione delle prescrizioni e quindi non esistente al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, ma, eventualmente, solo alla data futura ed incerta in cui il richiedente avrebbe ottemperato alle prescrizioni (in questo senso vedi: TAR Sicilia 05/10/2016, n. 2295; TAR Liguria 15/01/2016, n. 45; TAR Campania, sez. VIII, 28/10/2016, n. 5010).

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 è dunque illegittimo, e non determina l’estinzione del reato edilizio (Cass. pen. 29/12/2015, n. 51013).

5.0. CONTENUTO ED EFFETTI DELL'ISTANZA DI SANATORIA

La sanatoria può derivare solo da un'istanza dell'interessato (vedi: TAR Campania 17/01/2014, n. 314; TAR Campania, sez. VII, 10/01/2014, n. 172).

Non spetta perciò al Comune, prima di procedere alla demolizione, valutare di propria iniziativa l'astratta sanabilità dell'abuso (vedi tra le molte: TAR Campania 09/01/2014, n. 111; TAR Campania 08/11/2013, n. 5023; TAR Campania, sez. VII, 27/05/2013, n. 2755; TAR Campania 23/05/2013, n. 2698; TAR Campania 10/05/2013, n. 2444).

Legittimazione a presentare l'istanza di sanatoria

La richiesta di permesso in sanatoria può essere fatta non solo dai soggetti che sarebbero stati legittimati a chiedere il titolo abilitativo^{N4} ma anche dal solo responsabile dell'abuso, eventualmente diverso da tali soggetti (sul tema TAR Piemonte 23/01/2014, n. 134).

Contenuti dell'istanza di sanatoria

Essa deve contenere:

- o il previo accertamento della conformità dell'intervento alle norme edilizie ed urbanistiche
- o la richiesta di eseguire tale previo accertamento, presupposto per la sanatoria stessa.

Competente a pronunciarsi sulla richiesta è di regola il dirigente dell'Ufficio, salvo diverse norme d'organizzazione del Comune. È perciò di regola incompetente il Sindaco (vedi TAR Emilia Romagna 07/02/2013, n. 31).

Effetti della presentazione dell'istanza di sanatoria

La presentazione della domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sospende l'azione penale (art. 45 del D.P.R. 380/2001, comma 1) per il tempo previsto dalla legge per la definizione del procedimento di sanatoria (sessanta giorni) (vedi: Cass. pen. 16/03/2020, n. 10083, secondo la quale la sospensione non può superare il termine dei sessanta giorni anche se di fatto l'iter amministrativo sia proseguito anche oltre tale termine; Cass. pen. 13/08/2013, n. 34938 e Cass. pen. 20/02/2012, n. 6670, la quale precisa che al procedimento *de quo* non si applica l'art 10-bis della L. 241/1990 sull'avviso al richiedente del possibile rigetto della sua richiesta).

Nessun automatico effetto sospensivo dell'azione penale ha invece l'eventuale successivo giudizio amministrativo sulla legittimità o no del rigetto della domanda di permesso in sanatoria (Cass. pen. 24/06/2010, n. 24245).

Effetti sulle procedure amministrative sanzionatorie e sull'ordine di demolizione

La presentazione della domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sospende le procedure per l'esecuzione di sanzioni amministrative quali l'ordine di demolizione (e, a maggior ragione, la potestà di emanare le sanzioni stesse) in attesa della determinazione dell'amministrazione.

Se così non fosse, potrebbe venir meno, prima della pronuncia dell'amministrazione, il substrato naturale (opere abusive) oggetto di domanda (vedi: C. Stato 11/04/2014, n. 1756; TAR Campania 07/01/2014, n. 20).

Tale sospensione è evidentemente solo temporanea (vedi: C. Stato 14/03/2014, n. 1292; TAR Campania 14/02/2014, n. 1029; per TAR Campania 10/01/2014, n. 205 e TAR Campania 07/03/2013, n. 1346 l'ordine di demolizione in presenza di un'istanza di sanatoria è posto in una situazione di "quiescenza") e, una volta eventualmente respinta la domanda di sanatoria l'ordine di

demolizione impartito in precedenza può essere eseguito (cfr. sul tema C. Stato 31/03/2014, n. 1546; TAR Sicilia 11/07/2011, n. 1335). ^{N5}

Ne deriva che la presentazione della domanda in sanatoria non determinerebbe il venire meno dell'interesse a proseguire il giudizio contro l'ordine di demolizione né renderebbe improcedibile il relativo ricorso (vedi i precedenti giurisprudenziali appena citati nonché: C. Stato 26/09/2013, n. 4818; TAR Campania 24/01/2014, n. 512; TAR Puglia-Bari 26/02/2013, n. 274; TAR Puglia-Bari 26/02/2013, n. 275; TAR Puglia 13/02/2013, n. 302).

In senso contrario tuttavia, è stato anche ripetutamente affermato che la presentazione della domanda di sanatoria edilizia produrrebbe l'effetto di rendere inefficace l'ingiunzione di demolizione precedentemente adottata, stante che l'esame di detta istanza comporterebbe la formazione di un nuovo provvedimento (di accoglimento o di rigetto) che supererebbe il pregresso provvedimento sanzionatorio (vedi: TAR Campania 30/03/2015, n. 690; TAR Sicilia 13/02/2013, n. 342; C. Stato 28/11/2013, n. 5704; TAR Abruzzo 13/02/2014, n. 133; TAR Campania 7/02/2014, n. 886; TAR Calabria 29/01/2014, n. 207; TAR Lazio 28/01/2014, n. 62; TAR Calabria 29/01/2014, n. 208; TAR Campania 9/01/2014, n. 14; TAR Calabria, 22/08/2013, n. 504; TAR Lazio 17/07/2013, n. 639; TAR Campania 8/07/2013, n. 1475; TAR Marche 25/07/2012, n. 499; TAR Lombardia 18/10/2011, n. 2467; vedi anche TAR Campania 21/05/2013, n. 1133).

Gli effetti sospensivi di cui sopra non si realizzano se sia stato richiesto il mero accertamento di conformità (sul tema vedi: TAR Campania 24/01/2014, n. 606; TAR Campania 24/01/2014, n. 611).

Per TAR Campania 05/06/2013, n. 2896 è illegittima l'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive qualora il Comune non si sia previamente pronunciato sulla domanda di sanatoria presentata antecedentemente dall'interessato (vedi anche TAR Lazio 03/07/2012, n. 531).

Inerzia dell'amministrazione nella risposta alla domanda di sanatoria - Silenzio-rigetto

Nel caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria, decorsi 60 giorni senza che sia stata accolta, questa si intende respinta (art. 36 del D.P.R. 380/2001).

Si forma cioè un provvedimento implicito di rigetto - c.d. "silenzio-rigetto" - al quale vengono collegati gli effetti di un provvedimento esplicito di diniego (vedi: TAR Basilicata 09/03/2020, n. 193; TAR Campania 02/04/2014, n. 1908; TAR Molise 10/07/2013, n. 480; TAR Lombardia 08/06/2011, n. 1470; TAR Toscana 02/03/2011, n. 418; C. Stato 27/01/2014, n. 395).

Detto provvedimento di silenzio-rigetto è a sua volta impugnabile nei termini di legge, cioè entro 60 giorni dalla sua formazione, ai sensi dell'art 29 del D. Leg.vo 104/2010 - dalla sua formazione (TAR Marche 12/10/2010, n. 3340).

La circostanza che sia sufficiente l'inerzia dell'amministrazione per determinare un provvedimento legittimo - sia pure implicito - ha fatto coerentemente affermare (vedi: TAR Basilicata 09/03/2020, n. 193; TAR Campania 22/10/2012, n. 1909 e TAR Campania 20/05/2009, n. 2760) che il diniego del permesso in sanatoria non può essere impugnato per carenza di motivazione ma solo per il suo contenuto.

Una parte della giurisprudenza amministrativa, ha tuttavia in varie occasioni affermato che il diniego in parola andrebbe invece adeguatamente motivato indicando le specifiche ragioni di contrasto dell'intervento con la disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive sia al momento di presentazione della domanda di sanatoria (vedi: TAR Lazio

30/05/2011, n. 4876; TAR Campania 18/06/2009, n. 3362; TAR Liguria 06/06/2013, n. 866; TAR Veneto 24/04/2013, n. 618).^{N6}

La sentenza del TAR Campania 27/11/2013, n. 2349, sottolinea che la formazione del silenzio-rigetto della domanda in sanatoria prescinde dall'espressione o meno del parere della Commissione edilizia comunale, pur eventualmente previsto dalle norme locali nel procedimento per il rilascio del permesso di costruire (vedi anche: TAR Puglia 11/10/2012, n. 1666; TAR Abruzzo 06/09/2012, n. 381)^{N7}.

Provvedimento di sanatoria con prescrizioni

I presupposti della sanatoria consistenti nell'effettiva conformità alle norme edilizio-urbanistiche del manufatto eseguito escludono la legittimità di provvedimenti di sanatoria che contengano prescrizioni rivolte a ricondurre nella legalità quanto costruito (vedi tra le molte: Cass. pen. 26/09/2013, n. 39895; Cass. pen 09/01/2004, n. 291; Cass. pen. 25/10/2001, n. 41669; TAR Campania 21/05/2013, n. 1133; TAR Liguria 23/03/2012, n. 411; TAR Veneto 19/05/2011, n. 861; Cass. pen. 18/05/2011, n. 19587; TAR Campania, sez. VIII, 25/05/2010, n. 8718; Cons. Giust. Amm. Sic., 15/10/2009, n. 941. In senso contrario tuttavia TAR Trentino Alto Adige 02/08/1992, n. 319).

Non sembrano per contro incompatibili con l'istituto in discorso prescrizioni del tipo di quelle che potrebbero accompagnare il permesso di costruzione.

6.0. EFFETTI DELLA SANATORIA

La sanatoria:

- estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme edilizie (art. 45 del D.P.R. 380/2001, comma 2);
- rende legittime le opere originariamente abusive.

Secondo un diffuso orientamento della giurisprudenza, tuttavia, il giudice penale avrebbe il potere-dovere di accertarsi della legittimità del provvedimento di sanatoria (vedi: Cass. pen. 14/10/2013, n. 42164; Cass. pen. 28/04/2011, n. 16591; Cass. pen. 16/11/2010, n. 40475; Cass. pen. 20/05/2005, n. 19236. In senso contrario, tuttavia, si è pronunciata la sentenza della Cass. pen. 18/12/2009, n. 48523, dove si legge che in tema di reati edilizi, non è consentito al giudice penale sindacare la legittimità del provvedimento della competente autorità amministrativa di diniego di rilascio del permesso di costruire in sanatoria).

EFFETTI SULLE VIOLAZIONI PREVISTE DA ALTRE NORMATIVE

La sanatoria non ha invece effetti diretti su eventuali altri reati, previsti da norme diverse da quelle sull'edilizia, commessi con la realizzazione dell'intervento abusivo a danno, ad esempio, di interessi pubblici a tutela dei beni storico-culturali, paesaggistici, ambientali, idrogeologici e così via.

Si pensi ad esempio ai reati per violazione delle norme sulla tutela degli immobili d'interesse culturale e dei beni paesaggistici; violazioni delle prescrizioni sul rispetto dei vincoli idrogeologici (vedi: Cass. pen. 11/05/2012, n. 17825; Cass. pen. 19/07/2012, n. 29131).

La sanatoria edilizia non necessita del parere della Soprintendenza per i beni storici, artistici e paesaggistici per il solo fatto che l'immobile cui essa si riferisce è ubicato in un centro storico (C. Stato 24/02/2014, n. 855) ^{N8}.

Ne deriva che se, ad esempio, l'immobile abusivo ha ricevuto un ordine di demolizione delle opere e di rimessione in pristino dei luoghi adottato ai sensi della normativa edilizia ed un ordine di rimessione in pristino adottato ai sensi della normativa a tutela dei beni di interesse storico-architettonico, la sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 fa venire meno solo il primo ^{N9}.

EFFETTI TRIBUTARI DELLA SANATORIA E RECUPERO DELLE AGEVOLAZIONI

Gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo abilitativo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano - salvo le tolleranze di legge - delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici (art. 49 del D.P.R. 380/2001).

È pertanto fatto obbligo al Comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata, ogni inosservanza, affinché sia disposta la revoca o la decadenza dei benefici eventualmente concessi.

Con la sanatoria tornano ad applicarsi le - altrimenti perdute - agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari purché:

- l'atto sia stato stipulato dopo il 17/03/1985;
- ricorrano tutti i requisiti previsti dalle disposizioni agevolative;
- copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione.

L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla

sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del Comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al Comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal Comune stesso.

Se è stato emanato in conseguenza dell'abuso un provvedimento di revoca o decadenza dai benefici in discorso (agevolazioni fiscali, contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici), il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti del provvedimento suddetto.

In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria dei predetti effetti, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza in parola.

Non si fa comunque luogo al rimborso dell'Imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate (art. 50 del D.P.R. 380/2001) ^{N10}.

7.0. SCIA TARDIVA E SCIA IN SANATORIA

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 - cioè quelli sottoposti alla c.d. "*DIA semplice*", poi divenuta SCIA - in assenza della, o in difformità dalla, Segnalazione certificata di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 Euro (art. 37 del D.P.R. 380/2001).

Tuttavia, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda:

1) fintanto che l'intervento è in corso di esecuzione, la SCIA spontaneamente effettuata, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 Euro (c.d. "*SCIA tardiva*");

2) quando l'intervento è ultimato il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 Euro e non inferiore a 516 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio (c.d. "*SCIA in sanatoria*"). Per la sanatoria può essere impiegato il medesimo modello approvato per la SCIA.

INAPPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI REALIZZATI TRAMITE SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Come già chiarito in precedenza, evidentemente la SCIA - già DIA - in sanatoria prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 può essere richiesta unicamente per gli interventi edilizi, realizzati in assenza o in difformità della SCIA - già DIA semplice - dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, commi 1 e 2, e non è estensibile anche agli interventi edilizi, di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 N11, per i quali la SCIA si pone quale titolo abilitativo alternativo al permesso di costruire, applicandosi in tale ultima ipotesi la sanatoria mediante procedura di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (vedi Cass. pen. 09/07/2009, n. 28048).

In altri termini, data la distinzione tra:

1) la *SCIA ordinaria*, disciplinata dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e utilizzabile per determinati tipi di interventi;

2) la *SCIA sostitutiva del permesso di costruire*, disciplinata ora dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001 N11, a certe condizioni utilizzabile per altri tipi di interventi, più complessi e normalmente soggetti al permesso di costruire;

Solo per gli interventi di cui al punto 1), soggetti alla SCIA ordinaria, è possibile attivare la SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001; viceversa, per gli interventi soggetti alla SCIA sostitutiva del permesso di costruire questo non è possibile.

Trattandosi infatti di un titolo edilizio alternativo al permesso di costruire, la sanatoria è possibile solo tramite la procedura di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, cioè il permesso di costruire in sanatoria con "*doppia conformità*", come sopra descritto.

8.0. TOLLERANZE COSTRUTTIVE E TOLLERANZE ESECUTIVE

La disciplina in merito alle tolleranze costruttive in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo è contenuta nell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 10 del D.L. 16/07/2020, n. 76 - c.d. "*Decreto Semplificazioni*").

L'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, rubricato "*Tolleranze costruttive*", si occupa:

- 1) delle piccole difformità rispetto a quanto assentito nel titolo abilitativo edilizio e più in generale alla disciplina urbanistico-edilizia (distanze, altezze, ecc., alle quali ovviamente il titolo edilizio deve conformarsi);
- 2) di un diverso genere di difformità che possano emergere per esigenze varie durante la fase realizzativa delle opere;
- 3) di come le difformità di cui ai due punti precedenti debbano essere considerate ai fini dell'esecuzione di successivi lavori assentiti nonché della circolazione legittima degli immobili.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Il comma 1, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, reca la previsione (già contenuta nell'abrogato comma 2-ter dell'art. 34) secondo cui il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Vi è inoltre una previsione residuale in base alla quale non costituisce violazione edilizia il mancato rispetto di "*ogni altro parametro*" delle singole unità immobiliari. Si tratta in pratica di un elemento espansivo, una sorta "*clausola di non tassatività*" di quanto espressamente indicato nel comma.

Questo primo comma disciplina pertanto un'ipotesi non solo di non conformità rispetto al titolo abilitativo, ma più in generale rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia, considerando in pratica due parametri:

- la conformità al titolo abilitativo, cioè in pratica quello che è assentito e consentito in base al permesso di costruire;
- più in generale, la conformità alla disciplina urbanistica (distanze, altezze, ecc.) alle quali ovviamente il permesso di costruire deve essere conforme.

TOLLERANZE ESECUTIVE O "DI CANTIERE"

Il comma 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 dispone invece che - al di fuori dai casi sopra indicati, e limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela - costituiscono "*tolleranze esecutive*" (potremmo definirle anche "*tolleranze di cantiere*") le seguenti due fattispecie:

- 1) irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici "*di minima entità*";
- 2) diversa collocazione di impianti/opere interne.

Tali difformità peraltro devono risultare eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, non comportare violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicare l'agibilità dell'immobile (pertanto, i parametri di cui al D.M. 05/07/1975 non sono oggetto di tolleranze).

Si tratta in altri termini di ipotesi in cui - rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo edilizio - lo stato di fatto evidenzia difformità del tutto irrilevanti, perché:

- non incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti;

- non comportanti aumenti di superficie;
- non eseguite in violazione di alcuna normativa tecnica.

ESEMPI PRATICI

Tali difformità riguardano pertanto, ad esempio, gli angoli non perfettamente in squadra o le murature non perfettamente allineate, le aperture interne non corrispondenti al progetto depositato, ecc.

Si tratta di situazioni che fino ad oggi sono state suscettibili di ostacolare le dichiarazioni di legittimità degli immobili in sede di stipula degli atti di trasferimento dei beni, nonché causa di contenzioso in sede di verifica dello stato legittimo ai fini della presentazione di nuovi titoli edilizi.

Dal momento che la disposizione introdotta dal legislatore statale è sostanzialmente analoga a quella contenuta nel comma 1-bis, art. 19-bis della L.R. Emilia Romagna 23/2004, si ritiene anche di poter (prudentemente) considerare applicabili i casi esemplificativi e non esaustivi ivi riportati, anche se non sono stati ripresi nella formulazione del nuovo art. 34-bis del D.P.R. 380/2001:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Inoltre, potranno essere di supporto anche le indicazioni fornite dalla Circ. R. Emilia Romagna 05/06/2018, n. 410371, dove si evidenzia che tali difformità:

- non ineriscono ai parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e di regolarità dell'opera realizzata;
- non comportano nessun'altra violazione della disciplina dell'attività edilizia e, di conseguenza, non devono impedire l'acquisizione dell'agibilità.

Siamo in pratica al cospetto di difformità "*di cantiere*" che non violano alcuna norma imperativa che regola l'attività edilizia.

Si tratta peraltro di elementi che legittimamente avrebbero potuto essere realizzati con diverse caratteristiche rispetto a quelle progettate ed assentite.

DIFFERENZA CON LA CILA IN SANATORIA

Il punto centrale è che ai fini dell'applicabilità della norma in commento deve trattarsi di difformità emerse durante l'esecuzione di lavori abilitati (da titoli abilitativi edilizi), e non invece di modifiche successive alla chiusura dei lavori stessi. Ciò che distingue queste casistiche - nelle quali non parliamo pertanto di una "*sanatoria*" ma di una condizione di irrilevanza delle irregolarità - dal regime della CILA "*tardiva*" o "*postuma*", che invece va a regolarizzare difformità realizzate successivamente e in assenza di titolo abilitativo, con relative sanzioni pecuniarie.

NON APPLICAZIONE AGLI IMMOBILI VINCOLATI

Discutibile appare inoltre il generico riferimento - contenuto nel comma 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 - agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Leg.vo 42/2004, se si considera che il D.P.R. 31/2017 ha determinato la liberalizzazione di molte opere interne con riferimento ai vincoli paesaggistici. Non ha molto senso, infatti, rendere la tolleranza ex art. 34-bis del D.P.R. 380/2001,

comma 2, inoperante per le stesse opere interne che il citato D.P.R. 31/2017 ha liberalizzato dal punto di vista paesaggistico.

Si pensi inoltre che il generico riferimento ad immobili oggetto di vincolo può ricomprendere anche casi in cui - ad esempio per i beni culturali - detto vincolo abbia oggetto solo aspetti esterni (come i prospetti), anche in questo caso rendendo inutile e dannoso adottare una soluzione aprioristica che non consente di ritenere tollerabili le piccole difformità interne.

TOLLERANZE, STATO LEGITTIMO E CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI

Molto rilevante infine la disposizione - contenuta nel comma 3, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 - in base alla quale, per le tolleranze realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, in quanto non costituenti violazioni edilizie, il tecnico abilitato ne deve fare dichiarazione, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Si tratta di disposizione che avrà di certo grande rilevanza nella prassi, al fine di facilitare la circolazione degli immobili.

9.0. SANATORIA DI OPERE REALIZZATE IN BASE AL TITOLO EDILIZIO ANNULLATO

L'art. 38, D.P.R. 380/2001 disciplina gli effetti sugli interventi edilizi oggetto del permesso di costruire annullato, prevedendo che qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente Ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'Amministrazione comunale.

L'integrale corresponsione della sanzione irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36, D.P.R. 380/2001, istituto che comunemente si definisce come "fiscalizzazione dell'abuso".

Tale norma configura quindi la sanzione pecuniaria quale misura alternativa a quella demolitoria, pur appartenendo entrambe alla categoria delle misure ripristinatorie, di cui è indiscussa la natura reale. La predetta natura reale conferisce alla sanzione irrogata ex art. 38, D.P.R. 380/2001 la prerogativa di seguire l'immobile nei suoi trasferimenti di proprietà, ragione per cui è legittimamente comminata in capo all'attuale proprietario dell'opera abusiva ancorché l'abuso sia stato commesso dal precedente proprietario ovvero dal costruttore (T.A.R. Puglia-Bari 16/11/2016, n. 1290).

La disposizione viene considerata dalla giurisprudenza una "speciale norma di favore" che differenzia la posizione di colui che abbia realizzato l'opera abusiva sulla base di titolo annullato rispetto a coloro che hanno realizzato opere parimenti abusive senza alcun titolo, tutelando l'affidamento riposto dall'autore dell'intervento circa la presunzione di legittimità e, comunque, sull'efficacia del titolo assentito (cfr.: C. Stato 23/09/2019, n. 6284; C. Stato 10/05/2017, n. 2160).

Ai sensi del comma 2-bis dell'art. 38, D.P.R. 380/2001, le disposizioni in questione si applicano anche alla SCIA alternativa al permesso di costruire, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

La giurisprudenza ha distinto le modalità con le quali va applicato l'art. 38, a seconda della natura dei vizi che hanno determinato l'annullamento del titolo edilizio, formali o, invece, sostanziali. E così ad esempio:

- sono stati considerati vizi di carattere sostanziale la violazione delle disposizioni in materia di altezza del fabbricato che non rispetti le norme tecniche di piano (C. Stato 17/09/2012, n. 4923); distacchi fra edifici (T.A.R. Veneto 27/07/2007, n. 2601; T.A.R. Liguria 17/10/2002, n. 1008); acclarata mancanza nella zona delle opere di urbanizzazione primaria e il mancato contestuale impegno del concessionario a realizzarle (T.A.R. Lazio-Latina 10/11/1994, n. 920); realizzazione di una cubatura maggiore rispetto a quella assentita e ammissibile (C. Stato 10/05/2017, n. 2160) oppure altezza massima superiore a quella consentita dagli strumenti urbanistici (C. Stato 12/10/2001, n. 5407);
- sono stati considerati vizi di tipo formale la mancata predisposizione dello studio planivolumetrico previsto dalle norme tecniche di piano (C. Stato 16/03/2010, n. 1535); l'omessa acquisizione dei pareri ambientali (TAR Valle D'Aosta 22/05/2002, n. 47), del nulla osta dei Vigili del Fuoco (C. Stato 08/10/1992, n. 977) e del consenso degli altri comproprietari in ordine alla realizzazione di opere interessanti la cosa comune (C. Stato 11/04/2007, n. 1654).

10.0. ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Sulla sanatoria prevista dalla suddetta norma si sono formati tre distinti orientamenti giurisprudenziali che si illustrano di seguito.

PRIMO ORIENTAMENTO - SANATORIA PER OGNI TIPO DI ABUSO

Un primo orientamento prevede un'interpretazione ampia, di favore per il privato autore dell'abuso.

Si ritiene infatti, in sintesi, che la fiscalizzazione dell'abuso sarebbe possibile per ogni tipologia dell'abuso stesso, ossia a prescindere dal tipo, formale ovvero sostanziale, dei vizi che hanno portato all'annullamento dell'originario titolo, considerando quindi l'istituto come un caso particolare di condono di una costruzione nella sostanza abusiva.

Più nel dettaglio, anche in presenza di vizi sostanziali e non emendabili del titolo annullato, il Comune prima di ordinare la rimessione in pristino dovrebbe verificare l'impossibilità a demolire, e ove la ritenesse sussistente, dovrebbe limitarsi ad applicare la sanzione pecuniaria (in tal senso si veda: C. Stato 19/07/2019, n. 5089).

Nel far ciò dovrebbe poi considerare rilevante non solo il caso di vera e propria impossibilità o grave difficoltà tecnica, ma anche quello in cui riconoscesse ragioni di equità o al limite anche di opportunità (a tale ultimo riguardo si vedano anche C. Stato 17/10/2019, n. 7057 e la Nota Permesso di costruire annullato: la demolizione può essere evitata anche per ragioni di opportunità).

SECONDO ORIENTAMENTO - SANATORIA DEI SOLI VIZI NON SOSTANZIALI

Esiste poi un orientamento più restrittivo, secondo il quale la fiscalizzazione dell'abuso sarebbe possibile soltanto nel caso di vizi formali o procedurali non emendabili, mentre in ogni altro caso l'amministrazione dovrebbe senz'altro procedere a ordinare la rimessione in pristino; in altre parole, secondo tale orientamento, lo strumento in esame consente di superare i soli vizi non sostanziali della costruzione, e quindi non può operare con gli effetti di un condono (cfr.: C. Stato 09/05/2016, n. 1861).

TERZO ORIENTAMENTO - SANATORIA DEI VIZI SIA FORMALI CHE SOSTANZIALI, SE EMENDABILI

Vi è infine un orientamento intermedio, che si discosta da quello restrittivo per ritenere possibile la fiscalizzazione, oltre che nei casi di vizio formale, anche nei casi di vizio sostanziale, però emendabile.

Anche in tal caso, non vi sarebbe la sanatoria di un abuso, perché esso verrebbe in concreto eliminato con le opportune modifiche del progetto prima del rilascio della sanatoria stessa, la quale si distinguerebbe dall'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per il fatto che qui non sarebbe richiesta la "doppia conformità", ovvero non si richiederebbe il rispetto delle norme edilizie e urbanistiche vigenti sia al momento dell'abuso sia a quello successivo della sanatoria (in tal senso, si veda: C. Stato 10/09/2015, n. 4221).

La necessità della doppia conformità è stata invece affermata in alcune recenti pronunce quali ad esempio: C. Stato 04/02/2020, n. 904; C. Stato 28/07/2017, n. 3795.

ORIENTAMENTO DELL'ADUNANZA PLENARIA DEL CONSIGLIO DI STATO

L'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato (sentenza 07/09/2020, n. 17) ha accolto l'interpretazione restrittiva dell'art. 38, D.P.R. 380/2001 affermando che, in caso di annullamento del permesso di costruire, i vizi che consentono la "sanatoria" di cui all'art. 38, D.P.R. 380/2001 (c.d.

fiscalizzazione dell'abuso) sono esclusivamente quelli che riguardano forma e procedura che, alla luce di una valutazione in concreto operata dall'Amministrazione, risultino di impossibile rimozione.

Con tale sentenza l'Adunanza plenaria ha sanato il precedente contrasto giurisprudenziale sull'ambito di applicazione dell'art. 38, D.P.R. 380/2001, superando l'orientamento, tra gli altri, che portava a ritenere che la sanatoria ivi prevista potesse riguardare non solo i vizi formali e procedurali, ma anche quelli sostanziali relativi alla conformità del provvedimento finale rispetto alle previsioni edilizie e urbanistiche.

Secondo i giudici infatti l'eccezionale potere di sanatoria contemplato dall'art. 38 non può giungere sino a consentire una sorta di condono amministrativo affidato alla valutazione dell'amministrazione, in deroga a qualsivoglia previsione urbanistica, ambientale o paesaggistica, pena l'inammissibile elusione del principio di programmazione e l'irreversibile compromissione del territorio, ma è piuttosto ragionevolmente limitata a vizi che attengono esclusivamente al procedimento autorizzativo, i quali non possono ridondare in danno del privato che legittimamente ha confidato sulla presunzione di legittimità di quanto assentito.

11.0. NOTE

1 L'accertamento di conformità correttamente è ad esempio negato (C. Stato 14/10/2013, n. 4997) se manca il rispetto delle distanze legali tra edifici senza che possa avere alcun effetto la natura di pertinenza edilizia dell'opera.

2 TAR Lazio 12/10/2012, n. 751 e TAR Valle d'Aosta 11/05/2011, n. 34 sottolineano come l'accertamento di conformità cui è chiamato il Comune ha una connotazione eminentemente oggettiva e vincolata, priva, pertanto, di apprezzamenti discrezionali.

3 Così denominata perché risulta una ipotesi di sanatoria elaborata dalla giurisprudenza che non è esplicitamente considerata dalla legge.

4 Secondo un orientamento del Consiglio di Stato il soggetto legittimato alla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria deve godere della piena proprietà del bene. Ne deriva che non è legittimato a proporre istanza il semplice proprietario pro quota ovvero il comproprietario, a meno che la situazione di fatto esistente sull'immobile consenta di supporre l'esistenza di una sorta di *pactum fiduciae* tra vari comproprietari (C. Stato 07/09/2016, n. 3823).

5 La presentazione dell'istanza di sanatoria dopo l'emanazione dell'ordine di demolizione non incide in altri termini su quest'ultimo - se non producendo una temporanea quiescenza, sino alla scadenza del termine di 60 giorni, ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, per la formazione del silenzio-rifiuto - (TAR Campania 28/11/2016, n. 5522; TAR Campania 27/08/2016, n. 4109).

6 Così ad esempio TAR Veneto 24/10/2013, n. 1208 ha osservato che sarebbe illegittimo il diniego espresso in ordine alla domanda di sanatoria edilizia che contenesse una valutazione apodittica e che non soddisferebbe i requisiti minimali della motivazione (fattispecie in cui il diniego era motivato con la mera affermazione secondo cui il manufatto interessato mal si inseriva nel contesto ambientale, quando nulla veniva specificato nel concreto per dimostrare il contrasto con l'interesse ambientale tutelato). TAR Sicilia 12/04/2013, n. 1055 ha affermato l'illegittimità di un diniego di permesso in sanatoria giustificato sulla base di un generico contrasto con una disposizione del regolamento edilizio, in quanto tale tipologia di provvedimenti dovrebbe motivare l'effettivo contrasto tra l'opera realizzata e gli strumenti urbanistici, e tale contrasto deve essere evidenziato in maniera intellegibile, così da consentire al soggetto interessato di impugnare l'atto denunciando, non solo i vizi propri della motivazione, ma anche le errate interpretazioni delle norme urbanistiche.

7 Per TAR Veneto 11/10/2011, n. 1539 il parere della Commissione è da considerarsi, nei procedimenti di richiesta di permesso di costruire in sanatoria, facoltativo.

8 Si segnala tuttavia l'orientamento secondo il quale, quando il permesso di costruire è subordinato all'assenso delle amministrazioni che tutelano determinati vincoli, il permesso in sanatoria presupporrebbe tali assensi (vedi con riguardo ad un caso in cui era necessario il nullaosta idrogeologico, Cass. pen. 22/12/2010, n. 11960 e, con riguardo ad un caso in cui era necessaria l'autorizzazione paesaggistica, TAR Campania 18/01/2010, n. 179). È stato anzi escluso il permesso di costruire in sanatoria in caso di abusi realizzati in zone sottoposte a vincolo paesaggistico sulla base della considerazione che l'autorizzazione paesaggistica non potrebbe essere rilasciata *ex post* (vedi TAR Campania 05/05/2009, n. 2358).

9 Sul punto si veda Cass. pen. 11/05/2012 n. 17825, nella quale si afferma che la concessione rilasciata a seguito di accertamento di conformità - art. 36 del D.P.R. 380/2001 - estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, ma non i reati paesaggistici previsti

dal D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42, che sono soggetti ad una disciplina difforme e differenziata (v. anche Corte cost. 21/07/2000, n. 327). Lo stesso vale per i reati relativi a violazioni di disposizioni dettate in materia di costruzioni in zona sismica; quelli relativi a violazioni di disposizioni dettate in materia di opere in conglomerato cementizio; quelli relativi a violazioni di disposizioni dettate in materia di tutela delle zone di particolare interesse ambientale. La sanatoria paesaggistica, inoltre, è possibile solamente nei limitati casi di cui all'art. 167 del D. Leg.vo 42/2004, comma 4 (TAR Lombardia 19/03/2008, n. 317).

10 In deroga alle disposizioni di cui all'art. 49 del D.P.R. 380/2001, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'Imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17/03/1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda con la relativa ricevuta rilasciata dal Comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro 90 giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del Comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione (art. 50 del D.P.R. 380/2001).

11 Prima delle innovazioni apportate dal D. Leg.vo 222/2016, gli interventi soggetti al regime della SCIA alternativa al permesso di costruire erano contemplati dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001, comma 3.