

13 luglio 2021 14:03

Il Condominio. Permesso di costruire in sanatoria ed estinzione del reato

di [Laura Cecchini](#)

Permesso di costruire in sanatoria ed estinzione del reato

In materia di permesso a costruire in sanatoria ed estinzione del reato, per comprendere i termini e poter far chiarezza sulla questione, è dirimente la disamina della recente sentenza dei Giudici di Legittimità (Cass. Pen. n.16498 del 30.04.2021).

In proposito, è utile ricordare che, il concetto di abuso edilizio interessa la esecuzione di opere senza aver richiesto ed ottenuto l'indefettibile permesso ed autorizzazione nonché i lavori svolti diversamente dal progetto e/o domanda approvati dall'ufficio competente.

A conferma di quanto sopra, risulta espressamente dalla previsione normativa di cui all'art. 36 D.P.R. n.380/2001, rubricato "Accertamento di conformità" che <In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda>.

Dal dettato della richiamata norma, emerge, senza incertezza, che il permesso in sanatoria può essere ottenuto solo nell'ipotesi di cosiddetta doppia conformità, ovvero se l'intervento risulta conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che a quello della presentazione della domanda.

Pertanto, è inconfutabile come per ottenere un permesso a costruire in sanatoria devono sussistere la ricorrenza delle suddette circostanze senza l'apposizione di condizioni, ai fini della estinzione del reato di cui all'art. 44 D.P.R. n.380/2001.

Iter Giudiziale

Con ordinanza, il Giudice dell'esecuzione ha revocato i benefici della sospensione condizionale della pena, già concessi a Tizio e Caio con sentenza e, contestualmente, ha respinto la domanda di revoca dell'ordine di demolizione emesso rispetto al fabbricato.

Avverso tale statuizione, Tizio e Caio hanno promosso ricorso per cassazione lamentando la carenza di un'oggettiva imputabilità dell'inadempimento contestato, ritenuto e considerato l'affidamento legittimo, comprensibilmente riposto nel permesso a costruire concesso dalla Pubblica Amministrazione, secondo cui appariva potersi regolarizzare l'immobile, anche a seguito dell'ordine di demolizione, previo compimento degli interventi ivi prescritti nell'atto autorizzativo emesso.

La querelle, risolta dagli Ermellini con la sentenza in commento, attiene - appunto - alla configurabilità o meno della possibilità estinzione del reato di abuso edilizio mediante legittimazione successiva attraverso il rilascio di un atto amministrativo (rectius permesso a costruire in sanatoria) subordinato alla esecuzione delle opere ivi indicate.

Reato di abuso edilizio ed estinzione del reato

Il nostro ordinamento prevede e sanziona il reato di abuso edilizio, quale illecito penale rientrante nella categoria delle contravvenzioni, come disciplinato all'art. 44 del D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Parimenti, il reato di abuso edilizio configura, altresì, un illecito amministrativo che, una volta accertato, oltre al pagamento di una sanzione può comportare anche l'obbligo e l'onere di demolizione a carico dell'esecutore responsabile al fine di ripristinare lo status quo ante dell'immobile, eliminando di tal guisa ogni opera e/o intervento effettuato e rientrante nell'abuso.

Tanto premesso, per quanto attiene alla fattispecie che investe la sentenza in esame, i Giudici di Piazza Cavour hanno accolto il ricorso rilevando come non possa ritenersi legittimo, ai fini della estinzione del reato di cui al citato art. 44, il rilascio di un permesso a costruire in sanatoria condizionato e/o subordinato alla esecuzione di lavori per renderlo conforme agli strumenti urbanistici.

Che cosa significa in concreto?

Per i Giudici è di tutta evidenza come la disciplina sulla sanatoria atta ad estinguere il reato di abuso edilizio non consenta termini o condizioni, ovvero non possa essere subordinata ad interventi futuri, ritenuta e considerata la chiarezza del testo dell'art. 36 richiamato che prevede la sussistenza del requisito della doppia conformità.

Una diversa interpretazione si scontrerebbe con la ratio dell'istituto della sanatoria la quale è strettamente connessa all'avvenuta realizzazione delle opere e conformità tanto all'epoca della esecuzione che della domanda di sanatoria.

Nella vicenda che interessa, gli imputati hanno prodotto permesso a costruire in sanatoria il quale riportava precise prescrizioni con specifico riferimento ai lavori da eseguire, circostanza confermata anche dal CTU nominato, il quale ha preso atto della intervenuta emanazione di atti della Pubblica Amministrazione in cui era stata resa manifesta una "consuetudine", denominata quale sanatoria "impropria", idonea ad avallare una legittimazione postuma degli interventi (abusi) compiuti.

Al contempo, il perito nominato dal Tribunale ha accertato e confermato che vi era stata la rimessa in pristino dei luoghi in osservanza del permesso a costruire rilasciato dalla Pubblica Amministrazione, senza una ulteriore istanza di sanatoria, confermando l'assenza dell'accertamento in conformità ai sensi dell'art. 36.

Preso atto di quanto sopra riepilogato ed argomentato, nel caso, stante il fatto pacifico e riconosciuto per cui il titolo rilasciato dalla Pubblica Amministrazione non appare illegittimo *ictu oculi*, è stata effettuata una retta valutazione dell'elemento soggettivo certamente più approfondita, tenuto conto della ragionevolezza della difesa degli imputati e delle prove addotte, per cui non poteva negarsi la loro buona fede e legittimo affidamento incolpevole tanto da annullare l'ordinanza impugnata.

(Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)