

COMMENTO SENTENZA

Per informazioni scrivere a:
info@tecnojus.it

TAR VENETO

Sez. II, sentenza 6 agosto 2008 n. 2300

Ricorso n. 4353/1993

Presidente f.f. Claudio Rovis

Relatore Domenico Landi



► **Diniego titolo abilitativo edilizio per intervento di ristrutturazione edilizia su edificio in area vincolata e con domanda di condono in itinere**

E' legittimo il diniego del titolo abilitativo edilizio su un fabbricato per il quale non risulta definita, al momento della domanda, la sua regolarizzazione, ciò in quanto non è ammissibile il recupero di un fabbricato abusivo prima della sua regolarizzazione attraverso la sanatoria (cfr. T.A.R. Veneto, Sez. II[^], n. 49 del 12 gennaio 2007).

► Commenti e note di aggiunta

► Il diniego si legittima non solo per interventi su fabbricati per i quali è in corso di definizione la sanatoria relativa a domanda di condono edilizio, bensì va estesa ad ogni tipo di sanatoria legittimata dalla normativa, quale quelle disposte agli artt. 36 e 37 del testo unico edilizio.

Non è dato conoscere, ad oggi, la legittimità o meno di assentire interventi su edifici che non vengono regolarizzati tramite sanatoria, in quanto non possibile, ma attraverso sanzione amministrativa laddove ammessa dalla norma.

Tali possono essere i casi di interventi subordinati a DIA per i quali, qualora non conformi alla disciplina, sono soggetti a sanzione amministrativa di cui all'art. 37, comma 1. del testo unico edilizia, ovvero quelli relativi all'art. 34, comma 2, del medesimo testo unico [Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ...]

► Art. 36 TUED

► **Accertamento di conformità**

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. 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.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

► Art. 37 TUED

► **Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità**

(articolo 4, comma 13 del d.l. n. 398 del 1993; articolo 10 della l. n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia 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.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione

richiami

richiami

pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. 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, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 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.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

▸ **Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)