

EDILIZIA ED URBANISTICA

Annullamento in s.g. del permesso di costruire

TAR PIEMONTE - TORINO SEZ. II - sentenza 8 luglio 2014, n. 1171 - Pres. ed Est. Salamone - Bartolini (Avv. Carozzo) c. Comune di Bruino (Avv. Rabino), Febbo (Avv.ti Ludogoroff, Ferrero e Manassero) e Commissario ad Acta presso Regione Piemonte (n.c.) - (accoglie il ricorso per ottemperanza alla sentenza del T.A.R. Piemonte, Sez. I, 15 aprile 2011, n. 377) - (sulle conseguenze che si producono nel caso di annullamento in sede giurisdizionale di un permesso di costruire ed in particolare sulla possibilità o meno di prevedere, in luogo della demolizione, la irrogazione di una sanzione pecuniaria).

Edilizia ed urbanistica - Permesso di costruire - Annullamento in s.g. - Conseguenze - Individuazione.

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico edilizia), deve ritenersi che l'annullamento giurisdizionale del permesso di costruire provochi la qualificazione di abusività delle opere edilizie realizzate in base ad esso, per cui il Comune, stante l'efficacia conformativa della sentenza del giudice amministrativo, oltre che costitutiva e ripristinatoria, è obbligato a dare esecuzione al giudicato adottando i provvedimenti consequenziali; tuttavia, tali provvedimenti non devono avere ad oggetto necessariamente la demolizione delle opere realizzate, atteso che la norma citata prescrive, in caso di annullamento del permesso di costruire (non importa se per motivi di carattere formale o sostanziale), una nuova valutazione da parte del dirigente del competente ufficio comunale riguardo la possibilità di restituzione in pristino; qualora la demolizione non risulti possibile, il Comune dovrà irrogare una sanzione pecuniaria, nei termini fissati dallo stesso art. 38 (1).

(1) Cfr. Cons. Stato, Sez. VI, sent. 13 giugno 2011, n. 3571.

Ha precisato la sentenza in rassegna che dalla previsione di cui all'art. 38 del D.P.R. 380/2001, che prevede la rimozione dei vizi delle procedure amministrative in caso di permesso di costruire annullato in via giurisdizionale, non deriva un generale divieto di rinnovazione dei permessi di costruire annullati in sede giurisdizionale per vizi di carattere sostanziale. La norma in questione non implica, invero, alcun generale divieto di rinnovazione dei permessi di costruire annullati in sede giurisdizionale per vizi di carattere sostanziale.

Non può ritenersi, pertanto, che la concessione edilizia in sanatoria sarebbe ammissibile solo in caso di annullamento della prima per motivi procedurali o formali, rimanendone, conseguentemente, esclusa la legittimità in ordine all'annullamento dell'originaria concessione per motivi sostanziali di contrarietà allo strumento urbanistico (v. Cons. Stato, Sez. IV, sent. 2 novembre 2010, n. 7731, in LexItalia.it, pag. http://www.lexitalia.it/p/10/cds4_2010-11-02-1.htm).

A ciò va aggiunto che l'affidamento del privato a poter conservare l'opera realizzata sulla base di un titolo edilizio successivamente annullato non è tutelato in via generale, ma è rimesso alla discrezionalità del legislatore, al quale compete emanare norme speciali di tutela come la potenziale commutabilità della sanzione demolitoria in quella pecuniaria (da cui la disciplina dell'art. 38 D.P.R. n. 380 del 2001), ovvero un regime di favore in sede di condono edilizio, come avvenuto con l'art. 39, l. n. 724 del 1994 (Consiglio di Stato Sez. IV, sent. n. 4770 del 10 agosto 2011).

Già nella sentenza n. 510 del 2012 il T.A.R. Piemonte ha rilevato che "il conseguimento della sanatoria di abusi edilizi non trova ostacolo nella esistenza di provvedimenti sanzionatori, anche se adottati in seguito a giudizio di ottemperanza, per cui non può essere considerato ostativo all'ottenimento della sanatoria un

ordine di demolizione emanato per ottemperare al giudicato formatosi sulla decisione di annullamento della concessione edilizia stessa. Poiché, però, da un lato si hanno i diritti dei terzi che costituiscono un ostacolo assoluto al titolo abilitativo in sanatoria o meno, e dall'altro lato si ha che non necessariamente la esistenza di un ordine di demolizione, anche successivo al giudicato, costituisce una preclusione assoluta, per conciliare tali aspetti, si deve ritenere che il giudicato non possa mai essere superato quando la sentenza de qua costituisca proprio lo strumento di tutela con il quale i terzi, i cui diritti sono fatti salvi, abbiano fatto valere le loro posizioni".

Ne consegue che il Comune è legittimato a rilasciare il permesso di costruire in sanatoria, ma l'eventuale regolarizzazione delle opere abusive può avvenire soltanto nel rispetto delle norme e dei procedimenti individuati dalla legge che potrebbe seguire o ad un assenso esplicito dell'interessato, ovvero all'applicazione dell'art. 38 T.u. n. 380 del 2001 nella parte in cui prescrive "In caso di annullamento del permesso di costruire, 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. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. 2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36".

In sede di ottemperanza al giudicato l'Amministrazione è tenuta, pertanto, non solo a uniformarsi alle indicazioni rese dal giudice, e a determinarsi secondo i limiti imposti dalla rilevanza sostanziale della posizione soggettiva azionata e consolidata in sentenza, ma anche a prendere in esame la situazione controversa nella sua complessiva estensione, valutando non soltanto i profili oggetto della decisione del giudice, ma pure quelli comunque rilevanti per provvedere definitivamente sull'oggetto della pretesa, all'evidente scopo di evitare ogni possibile elusione del giudicato.

Estremi di pubblicazione: http://www.lexitalia.it/p/14/tarpiemonte_2014-07-08.htm

Legislazione: [DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. \(Testo A\)" \(in G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001 - Supplemento Ordinario n. 239\)](#)

[\(TESTO AGGIORNATO AL D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98\)](#)



* Inizio pagina