

## Sentenza della Corte costituzionale n. 2/2019

**Materia:** edilizia e urbanistica.

**Parametri invocati:** articoli 25 e 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione, nonché violazione del principio di ragionevolezza di cui all'articolo 3 Cost..

**Giudizio:** legittimità costituzionale in via incidentale.

**Rimettente:** Tribunale amministrativo regionale per il Lazio.

**Oggetto:** articolo 22, comma 2, lettera a), della legge della Regione Lazio 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia), in riferimento agli artt. 25 e 117, secondo comma, lettera l), Cost., nonché per violazione del principio di ragionevolezza di cui all'articolo 3 Costituzione.

**Esito:** illegittimità costituzionale.

Il Tribunale amministrativo regionale per il Lazio, sezione staccata di Latina, ha sollevato la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 22, comma 2, lettera a), della legge della Regione Lazio 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia), in riferimento agli articoli 25 e 117, secondo comma, lettera l), Cost., nonché alla violazione del principio di eguaglianza e di ragionevolezza di cui all'articolo 3 Cost., nella parte in cui, disciplinando il rilascio della sanatoria previo accertamento di conformità di interventi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali, subordina l'operatività del meccanismo, una volta verificata la sussistenza della cosiddetta "doppia conformità" dell'opera realizzata, al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione. Secondo il Giudice rimettente, la disposizione invaderebbe la competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia penale, poiché inciderebbe sul meccanismo di estinzione dei reati edilizi delineato dal combinato disposto degli articoli 36 e 45, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), che prevede il pagamento di un importo a titolo di oblazione in misura pari al doppio degli oneri concessori o al semplice contributo di concessione in caso di opera gratuita a norma di legge. La disposizione regionale, mediante il sensibile aumento dell'importo previsto a titolo di oblazione, restringerebbe l'ambito di operatività della causa di estinzione del reato prevista dalla legge statale. Secondo il rimettente, inoltre, tale aumento condurrebbe ad un'irragionevole equiparazione, ai fini pecuniari, fra la sanatoria di un intervento solo "formalmente illegittimo", in quanto realizzato in assenza di titolo, ma conformemente alla normativa vigente al momento della realizzazione e a quello della successiva istanza, così come previsto dal censurato articolo 22 della legge regionale, e la sanatoria di un intervento invece caratterizzato da "illegittimità formale e sostanziale", come previsto dall'articolo 20 della predetta l.r. 15/2008. Quest'ultima disposizione consente, infatti, la sanatoria degli interventi realizzati in base ad un titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale, quando non sia possibile rimuovere i vizi della procedura amministrativa o ripristinare lo stato dei luoghi, previa applicazione al responsabile di una sanzione pecuniaria pari al valore venale dell'intervento. Un altro profilo di irragionevolezza si riferisce alla parte della norma in cui il responsabile dell'abuso e il proprietario dell'immobile ad esso estraneo sono assoggettati al

medesimo onere pecuniario. La Corte, dopo aver indagato rispetto agli elementi formulati a sostegno della prima censura, dichiara la stessa non fondata. Ritiene invece fondata la seconda questione, relativamente alla quale il rimettente assume - a parere della Corte, correttamente - quale elemento di comparazione l'articolo 20 della legge regionale in esame, che, in termini corrispondenti a quanto previsto dall'articolo 38 del d.lgs. 380/2001, disciplina il procedimento di sanatoria degli interventi edilizi eseguiti sulla base di un titolo abilitativo successivamente annullato, prevedendo che il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione di vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica la sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile o all'incremento del valore di mercato dello stesso conseguente all'esecuzione delle opere. Infatti, la Corte evidenzia, da un lato, che il "pagamento, a titolo di oblazione", previsto nel procedimento di accertamento di conformità, assolve alla stessa finalità sanzionatoria che connota l'obbligo pecuniario stabilito a carico di chi intenda sanare un intervento edilizio realizzato in base ad un titolo successivamente annullato; dall'altro, che l'identità di conseguenze, sul piano dei costi, a carico di chi si sia reso responsabile dell'una o dell'altra forma di abuso, comporta un'evidente irragionevolezza di trattamento. Nel caso di cui all'articolo 20 della legge regionale in esame, infatti, l'annullamento del titolo è indicativo dell'illegittimità sostanziale dell'intervento edilizio, rispetto al quale si renderebbe necessario il ricorso all'ordinario iter repressivo con la demolizione del manufatto, cui l'amministrazione decide invece di soprassedere per ragioni di materiale impossibilità. Nel caso dell'articolo 22, invece, è sufficiente disporre la regolarizzazione dell'aspetto formale dell'intervento realizzato, una volta accertato che lo stesso è comunque pienamente conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente e a quella pregressa. Per la Corte è significativo il fatto che gli articoli 36 e 38 del d.p.r. 380/2001 prevedano costi differenziati per le due forme di sanatoria dell'abuso, in termini che non si giustificano se non in ragione dell'evidente minor disvalore della condotta di chi abbia realizzato un intervento conforme alla normativa urbanistico-edilizia. La previsione di identiche conseguenze per condotte omogenee, ma caratterizzate da un minor disvalore dell'una rispetto all'altra, si traduce in una violazione del principio di ragionevolezza tale da determinare l'illegittimità costituzionale della norma in esame per violazione dell'articolo 3 Cost., con assorbimento dell'ulteriore profilo di censura ad essa riferito. La Corte per questi motivi ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 22, comma 2, lettera a), della l.r. Lazio 15/2008.