

Concessione in sanatoria

Prof. Rosa Parrettini

La Sez. V del Consiglio di Stato con sentenza n. 6906 del 23 novembre 2006 ha dichiarato illegittimo il diniego di sanatoria quando tale negazione sia motivata dal fatto che "*non è stato citato il titolo di proprietà, idoneo a giustificare la realizzazione del manufatto*".

La dichiarazione di conformità prevista dall'art.13 della legge n. 47/1985, la cui applicazione è stata oggetto della sentenza, prevede infatti che la sanatoria debba essere accordata al "responsabile dell'abuso"¹.

Potenzialmente risulta, d'altra parte, in maniera chiara che il "responsabile dell'abuso", non soltanto può essere il proprietario del manufatto o del terreno su cui è stato realizzato l'immobile oggetto di abuso, ma chiunque altro soggetto possa vantare sullo stesso bene (area o manufatto), un diritto reale² o obbligatorio.

¹ Art.13. Accertamento di conformità.

Fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 7, terzo comma per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del sindaco di cui al primo comma dell'articolo 9, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui al primo comma dell'articolo 12, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'articolo 10 e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o l'autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda. Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il sindaco si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione. L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal sindaco nella misura da lire cinquecentomila a lire due milioni.

² Si intendono diritti reali quei diritti che assicurano un potere immediato dell'uomo sulla cosa (*iura in re*) e danno luogo ad un dovere negativo di astensione da parte di tutti i terzi. Si distinguono in due grandi gruppi:

- a)- Diritti reali sulla cosa propria (*iura in re propria*);
- b)- Diritti reali sulla cosa altrui (*iura in re aliena*), che sono a loro volta suddivisi in due gruppi:

-Diritti reali di godimento: (limitanti il potere di godimento del proprietario)

Superficie,

Enfiteusi;

Usufrutto;

Quasi usufrutto;

Uso,

Abitazione;

Servitù.

-Diritti reali di garanzia: (limitanti il potere di disposizione)

Pegno;

Ipoteca.

Tutti i diritti reali sulla cosa altrui sono anche denominati *diritti reali limitati* in quanto consistono in una limitazione dei poteri che spettano al proprietario.

In entrambi i casi il diritto di proprietà non è estinto, ma si trova nella situazione che, appena viene tolto il peso, la proprietà riprende automaticamente l'ampiezza primitiva.

Così, a titolo di esempio, può risultare responsabile dell'abuso anche il titolare o il responsabile dell'impresa realizzatrice dei lavori .

Analogamente il “responsabile dell'abuso” può essere rappresentato anche da altri soggetti, in relazione al loro rapporto privilegiato o comunque qualificato che viene esercitato sul bene ovvero da chiunque altro possa avere avuto la possibilità di realizzare l'abuso stesso, assumendosene così la responsabilità oggettiva.

Possono appartenere a questa categoria. ad esempio, i legittimi detentori ovvero i possessori dello stesso.
