

Gli abusi edilizi possono o meno essere legittimati retroattivamente?

Alfonsina Capone

La sanatoria edilizia pur consentendo la regolarizzazione di opere realizzate senza permesso o in difformità da esso non comporta una legittimazione retroattiva completa. La sentenza del Consiglio di Stato n. 691/2025, esaminando un caso specifico, chiarisce che la richiesta di sanatoria non può essere accolta se le opere non rispettano le normative vigenti, in particolare quelle ambientali e paesaggistiche.

I limiti della regolarizzazione postuma

La sanatoria edilizia permette di regolarizzare quelle opere che sono state realizzate senza titolo abilitativo o in difformità da quello autorizzato.

L'abuso edilizio non viene mai considerato legittimo fin dal momento in cui è stato commesso, piuttosto si consente di regolarizzarlo a posteriori, con un procedimento (sanatoria) che prevede determinati requisiti e condizioni.

Nonostante ci sia la possibilità di sanare un abuso edilizio esiste ciò non si tratta mai di una legittimazione retroattiva completa, in quanto la sanatoria può regolarizzare alcuni aspetti degli abusi edilizi, ma non può cancellare retroattivamente la violazione delle normative al momento dell'esecuzione. La regolarizzazione infatti è funzione di una serie di criteri da rispettare, come ad esempio le normative ambientali, urbanistiche e paesaggistiche. Ecco perché essa viene concessa solo in particolari circostanze che non vadano a compromettere l'integrità del territorio e siano coerenti e rispettosi degli altri vincoli vigenti.

A chiarire se gli abusi edilizi possano o meno essere legittimati retroattivamente è la sentenza del **Consiglio di Stato n. 691/2025**.

Il Consiglio di Stato rifiuta la retroattività della sanatoria edilizia

Il Consiglio di Stato ha visto dei ricorrenti opporsi al Comune di Pietrasanta in merito alla richiesta di sanatoria edilizia per un immobile di loro proprietà situato in una zona con vincoli idrogeologici e paesaggistici. Il ricorso verteva su un diniego di sanatoria e un'ordinanza di ripristino emessi dal Comune, precedentemente respinti dal TAR della Toscana.

A seguito di un sopralluogo da parte del Corpo forestale dello Stato e della Polizia municipale, sono emersi numerosi abusi edilizi nell'immobile, tra cui l'ampliamento di un fabbricato principale e modifiche alle aree esterne. Quindi i ricorrenti hanno richiesto al Comune la sanatoria per le opere realizzate, in particolare a *“seguito della comunicazione di avvio del procedimento, nel giugno 2007 gli appellanti hanno richiesto al Comune di Pietrasanta l'accertamento di conformità in sanatoria per «sostituzione edilizia, accorpamento di volumi e adeguamento funzionale in ampliamento, realizzazione di vano ad uso cantina-lavanderia, vano tecnico, oltre a portico con sovrastante terrazza, opere pertinenziali (scale in pietra, tettoia, legnaia)».*” . Tale

domanda di sanatoria è stata quindi respinta e in seguito è stata emessa un'ordinanza di ripristino. La vicenda è, di conseguenza, sfociata in un contenzioso legale, con il Tar della Toscana che ha respinto il ricorso presentato dai ricorrenti.

Il Tar, infatti, ha dichiarato inammissibile la richiesta di sanatoria per le opere effettuate e ha avallato la domanda di annullamento degli atti amministrativi del Comune. In particolare, la corte ha escluso la possibilità di una sanatoria edilizia per l'ampliamento dell'edificio, ritenendo che le opere non potessero essere regolarizzate retroattivamente. Tale decisione ha portato gli appellanti a presentare ricorso al Consiglio di Stato, con l'intento di ottenere una revisione della sentenza emessa.

Il Consiglio di Stato ha esaminato il ricorso e durante il processo il Comune ha anche sollevato l'eccezione di inammissibilità del ricorso per il mancato riferimento specifico al rigetto di motivi aggiunti in materia paesaggistica. Il Consiglio di Stato ha riconosciuto la fondatezza dell'eccezione, stabilendo che, non essendo stato esteso l'appello alla questione della compatibilità paesaggistica, l'appello in merito alla sanatoria edilizia fosse inammissibile.

In merito alla contestazione della sentenza di primo grado, il Consiglio di Stato ha rigettato l'appello, confermando che la richiesta di sanatoria edilizia non potesse essere accolta, poiché le modifiche al fabbricato non erano configurabili come sostituzione edilizia ai sensi della legislazione regionale, infatti la sentenza chiarisce che *"l'art. 78 della legge della Regione Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 (abrogata dalla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, ma ancora in vigore al momento dell'emanazione del provvedimenti censurati dagli appellanti), ricomprende nella "sostituzione edilizia" gli interventi di «demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione».* Nel caso di specie, la disposizione non è invocabile perché non vi è stata alcuna demolizione di volumi "esistenti", ma solo la costruzione di nuovi volumi, ed è logico che in sede di sanatoria, dunque dopo la realizzazione dell'abuso, non sia sufficiente progettare la demolizione di un altro fabbricato per rendere legittimo un intervento che non lo era fin dall'origine."

Quindi in conclusione non vi era stata demolizione di volumi esistenti, ma solo la costruzione di nuovi volumi, per i quali non è possibile ottenere retroattivamente la sanatoria.

Il principio di proporzionalità, che aveva guidato la difesa degli appellanti, non è stato inoltre ritenuto applicabile nel caso specifico, in quanto le opere realizzate non sono state considerate sanabili in base alla normativa vigente. In particolare, la sentenza ha ribadito che la sanatoria edilizia non può essere concessa retroattivamente nel caso in cui non si siano rispettati i requisiti di legge in fase di costruzione.