



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1201 del 2017, proposto da Marcella Vecchietti, rappresentata e difesa dall'avvocato Alfredo Zaza D'Aulizio, con domicilio eletto presso lo studio Francesco Cardarelli in Roma, via G. Pierluigi Da Palestrina, n. 47; Villa di Domiziano S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Alfredo Zaza D'Aulizio, con domicilio eletto presso il suo studio in Gaeta, Salita Casa Tosti, n. 2;

***contro***

Comune di Sperlonga, non costituito in giudizio;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, sezione staccata di Latina (Sezione Prima), n. 525/2016.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 10 ottobre 2022 il Cons. Giordano Lamberti e udita l'avvocato Jessica Quatrate, in sostituzione dell'avv. Alfredo Zaza D'Aulizio, in collegamento da remoto attraverso videoconferenza, con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams";

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1 – Gli appellanti sono proprietari, rispettivamente: - la sig.ra Marcella Vecchietti dell'unità immobiliare distinta al n. 13 bis del complesso immobiliare denominato "Punta Cetarola", sito in Sperlonga, loc. Monte Piano, per acquisto fattone nei confronti della C.T.A. Punta Cetarola S.r.l.; - e la società Villa di Domiziano dell'unità immobiliare distinta al n. 14 bis del suddetto complesso immobiliare, per acquisto fattone nei confronti della C.T.A. Punta Cetarola S.r.l.

1.1 – In fatto giova inoltre ricordare che: - il complesso immobiliare "Punta Cetarola" venne costruito in forza di due licenze edilizie del 1971, le quali prevedevano la realizzazione di n. 20 "bungalows", composti da n. 40 unità abitative (due per ogni "bungalow") adibite a centro turistico alberghiero, più un centro servizi al piano terra ed al seminterrato, per un totale di mc. 4.446; - la ditta costruttrice commise molteplici abusi edilizi, in particolare costruendo, nei locali seminterrati sottostanti i "bungalows" (per 18 su 20 di questi), una serie di ulteriori unità abitative (due per ogni "bungalow"), per un totale di n. 36 unità abitative, più altre opere accessorie, con una volumetria complessiva di mc. 4.061, che si aggiunse a quella assentita; - per tali opere abusive,

la C.T.A. Punta Cetarola S.r.l. (a cui le originarie licenze edilizie erano state volturate dal 1972) presentò istanza di condono edilizio *ex l. n. 47/1985*; - detta istanza fu accolta dal Comune di Sperlonga, il quale rilasciò la concessione in sanatoria n. 15 del 29 novembre 1995, tramite cui le opere abusive furono sanate sotto il profilo edilizio, con l'imposizione, tuttavia, di due prescrizioni: a) la persistenza del vincolo alberghiero sul complesso (già formalizzato in un atto notarile del 22 marzo 1978 iscritto presso la Conservatoria nello stesso anno); b) il divieto di destinazione residenziale per i piani seminterrati; - in realtà, i piani seminterrati furono adibiti in parte a mini alloggi per attività turistica ricettiva (n. 16 unità: da 1-bis a 4-bis e da 29-bis a 40-bis) e per l'altra parte a mini alloggi per scopo residenziale privato (n. 20 unità: da 5-bis a 12-bis e da 17-bis a 28-bis); - per tale ragione, la C.T.A. Punta Cetarola S.r.l. ebbe a presentare due ulteriori domande di condono edilizio, ai sensi della l. n. 724/1994, protocollate rispettivamente con il n. 2954 (i 16 mini alloggi per attività ricettiva) e con il n. 2955 (i 20 mini alloggi per residenza privata) del 1° marzo 1995 (al riguardo, deve darsi atto che – successivamente all'adozione del provvedimento in questa sede gravato – il Comune di Sperlonga ha respinto le suindicate istanze di condono *ex l. n. 724/1994* con determinazione n. 1058 del 21 gennaio 2009, la quale ha formato oggetto di impugnazione dinanzi al TAR Lazio, sez. distaccata di Latina: il relativo ricorso (R.G. n. 288/2009) è stato accolto con sentenza n. 53/2010 del 2 febbraio 2010 (prodotta in atti), sul presupposto dell'avvenuta formazione del silenzio assenso sulle ridette istanze; la sentenza non è stata impugnata e, quindi, è passata in giudicato).

2 – In seguito, la C.T.A. Punta Cetarola S.r.l. chiedeva la rimozione del vincolo alberghiero, per poter “*commercializzare*” le singole unità abitative, ottenendo:

- una risposta (con nota prot. n. 14529 del 23 settembre 2002), in cui si affermava la possibilità di procedere alla vendita frazionata delle unità per uso diverso da quello alberghiero senza l'autorizzazione amministrativa;

- l'assenso del Comune di Sperlonga alla cancellazione del citato vincolo, espresso con deliberazione della Giunta Municipale n. 18 del 26 gennaio 2007: la Conservatoria, per l'effetto, procedeva alla cancellazione del vincolo.

2.1 – Infine, la C.T.A. Punta Cetarola S.r.l. procedeva, in carenza delle necessarie abilitazioni edilizie, a realizzare nel complesso in esame le unità immobiliari ad uso abitativo contraddistinte ai nn. 13-bis e 14-bis (sottostanti la n. 13 e la n. 14), aventi rispettivamente: la prima, una superficie utile di mq. 41,20 ed una superficie coperta di mq. 48,50, per una volumetria di mc. 141,00; la seconda, una superficie utile di mq. 25,70 ed una superficie coperta di mq. 30,70, per una volumetria di mc. 89,00.

Con istanza prot. n. 4387 del 4 marzo 2004, pertanto, la società provvedeva a richiedere al Comune di Sperlonga sanatoria edilizia per tali unità immobiliari, ai sensi del d.l. n. 269/2003 (conv. con l. n. 326/2003).

Al riguardo, si deve precisare che ambedue le unità immobiliari si sviluppano al piano seminterrato; che l'unità n. 13-bis, di cui la sig.ra Vecchietti ha acquistato la proprietà con atto di compravendita del 21 luglio 2004, è riportata in catasto fabbricati al fg. n. 14, part. n. 479, sub. n. 152; e che l'unità 14-bis, di cui la Villa di Domiziano S.r.l. ha acquistato la proprietà con atto di compravendita di pari data, è riportata in catasto fabbricati al fg. n. 14, part. n. 479, sub. n. 153.

3 – Il Comune respingeva tale istanza con l'ordinanza n. 70, prot. n. 14797 del 30 luglio 2009, adducendo a giustificazione del diniego:

- a) il fatto che il caso in esame concretizzerebbe un'ipotesi di lottizzazione abusiva, la quale avrebbe ad oggetto l'ex complesso turistico-alberghiero considerato nella sua interezza;
- b) il contrasto delle unità residenziali in esame con le norme urbanistiche e con le prescrizioni dello strumento urbanistico;
- c) il ricadere delle stesse unità residenziali in una zona soggetta a vincolo paesaggistico ed a vincolo idrogeologico.

3.1 – Parte appellante ha impugnato tale provvedimento avanti il TAR per il Lazio, sezione di Latina, deducendo:

- incompetenza assoluta e nullità, in quanto il Comune ha negato il condono tra l'altro sulla base del contrasto tra le unità abitative, site in area vincolata paesisticamente, e lo strumento urbanistico, ma in tal modo esso avrebbe operato una valutazione paesaggistica avulsa dalle sue potestà, giacché le potestà paesaggistiche spetterebbero alla Regione e sarebbero state subdelegate ai Comuni solo per le opere anteriori al 31 dicembre 1993 (dalla l.r. n. 59/1995);
- violazione di legge ed eccesso di potere, atteso che, in ogni caso, il Comune non avrebbe acquisito né il previo parere della Commissione Edilizia Integrata, né il parere dell'organismo tecnico *ex art. 1, comma 6, della l.r. n. 59/1995*. La sua valutazione, inoltre, non sarebbe supportata dalla relazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Urbanistico (essendo stata detta relazione sottoscritta soltanto dal responsabile del procedimento);
- violazione di legge ed eccesso di potere, perché sarebbe mancata la previa evasione dell'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica degli immobili, proposta dalla C.T.A. Punta Cetarola S.r.l. ai sensi della l. n. 308/2004, non potendo sostenersi che quest'ultima rileverebbe unicamente sotto il profilo penale;

- violazione di legge ed eccesso di potere, perché l'eventuale contrasto con le previsioni del P.R.G. non osterebbe al condono, essendo, ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 12/2004, le opere ricadenti in aree sottoposte a vincolo e contrastanti con il P.R.G. sanabili se ubicate all'interno di piani urbanistici attuativi e dovendo nel caso di specie reputarsi tale lo stesso P.R.G. (in quanto per la Sottozona G4 del Comune di Sperlonga, dove ricadono le unità in esame, non è prevista la necessità di un piano attuativo);

- violazione di legge ed eccesso di potere, in quanto sarebbe infondata l'affermazione del Comune secondo cui il frazionamento del complesso alberghiero in più unità immobiliari avrebbe implicato una lottizzazione abusiva: a) perché il frazionamento sarebbe stato autorizzato dallo stesso Comune di Sperlonga, b) perché, comunque, la lottizzazione abusiva non sarebbe ostativa alla condonabilità delle opere.

4 – Con la sentenza indicata in epigrafe, il TAR adito ha respinto il ricorso.

L'originaria parte ricorrente ha impugnato tale pronuncia per i seguenti motivi:

- la sentenza impugnata sarebbe erronea nella parte in cui ha ritenuto infondata la doglianza di incompetenza della valutazione paesaggistica compiuta dal Comune di Sperlonga, affermando che l'Amministrazione si sarebbe limitata alla mera "*presa d'atto*" della ricaduta delle opere in area paesaggisticamente vincolata, senza verificare la compatibilità paesistica, dal momento che l'Amministrazione ha operato una vera e propria valutazione negativa di compatibilità paesaggistica (ritenendo, del tutto erroneamente, che gli interventi edilizi richiesti dagli appellanti non sarebbero conformi alle previsioni paesaggistiche del PTP);

- in ogni caso, diversamente da quanto sostenuto dal Comune, non tutti gli interventi ricadenti su area sottoposta a vincolo paesaggistico sono insuscettibili di sanatoria,

sicch  affermare che quanto richiesto dalla CTA non sarebbe suscettibile di sanatoria in quanto le opere contrasterebbero con le previsioni urbanistiche significa anche effettuare una valutazione paesaggistica in assoluto difetto di potest , con ci  ponendo in essere un'attivit  viziata da palese incompetenza assoluta;

- il denegato condono non   stato preceduto dal parere della Commissione Edilizia Integrata (cos  come disposto dall'art. 1, 5  comma, l. reg. Lazio n. 59/95), sicch  il medesimo sarebbe illegittimo per violazione della legge di subdelega, non essendo in potest  dell'Amministrazione Civica modificare le modalit  di esercizio della potest  subdelegata senza il preventivo assenso del subdelegante;

- sarebbe errato l'assunto del TAR secondo cui il preventivo parere *ex* l.r. n. 59/1995 sarebbe stato correttamente reso dal Responsabile del procedimento nella relazione istruttoria di cui alla nota n. 9654 del 19/05/2009; invero, la l. reg. Lazio 19/12/1995, n. 59, art. 1, 5  comma, dispone che i provvedimenti paesaggistici subdelegati ai Comuni devono essere preceduti dal parere della "*Commissione edilizia opportunamente integrata*" con un tecnico laureato non dipendente comunale, e non dal parere dello stesso Responsabile del procedimento (dipendente Comunale), il quale   tenuto ad adottare il provvedimento conclusivo del procedimento;

- non condivisibile sarebbe altres  l'affermazione del TAR secondo cui la valutazione dell'istanza *ex* art. 1, l. n. 308/2004 non costituirebbe un *prius* logico per la valutazione dell'istanza di condono, avendo la stessa una rilevanza ai soli fini del condono penale; n  apparirebbe condivisibile l'affermazione dal Giudice di primo grado secondo cui, poich  nel caso di specie la zona di cui trattasi non   assoggettata ad alcun piano attuativo, l'assenza di detto piano sarebbe tale da rendere insanabili le opere oggetto di condono; in altri termini, posto che il PRG non prevede in zona G4 alcun piano attuativo come presupposto dell'edificazione, ne consegue che, diversamente

da quanto afferma (acriticamente) il Giudice di primo grado, il P.R.G. va naturalmente a surrogarsi ai piani attuativi, cosicché le previsioni urbanistiche di PRG sono esse stesse da considerarsi strumento attuativo;

- i ricorrenti reiterano anche nella questione di costituzionalità degli artt. 32, comma 27, lett. d), del d.l. n. 269/2003 (conv. con l. n. 326/2003) e 3, comma 1, lett. b), della l.r. n. 12/2004, in riferimento agli artt. 3, 42 e 97 Cost.;

- da ultimo, non meriterebbe condivisione l'affermazione del Giudice di primo grado secondo cui gli appellanti non avrebbero mosso alcuna censura in ordine al diniego di sanatoria motivato sull'esistenza del vincolo idrogeologico. Infatti, posto che l'art. 3 della l. reg. n. 12/2004 non menziona il vincolo idrogeologico tra i vincoli preclusivi al condono, mal si comprende cos'altro avrebbero dovuto aggiungere gli appellanti sul punto.

5 – Le censure, che possono essere esaminate congiuntamente, sono infondate.

Come correttamente rilevato dal TAR il diniego gravato si basa su una triplice motivazione:

- 1) la riconducibilità della fattispecie all'esame ad un'ipotesi di lottizzazione abusiva;
- 2) la sussistenza della causa ostativa alla sanatoria di cui agli artt. 32, comma 27, lett. d), della l. n. 326/2003 e 3, comma 1, lett. b), della l.r. n. 12/2004, in quanto le unità immobiliari da condonare si trovano in area assoggettata a vincolo paesaggistico e ricadono in Zona "G" – Sottozona "G4", con vincolo dell'attuale stato urbanistico ed edilizio e con ammissione, sugli edifici esistenti, solamente degli interventi di cui all'art. 16, lettere A, B e C, delle N.T.A. del P.R.G.;
- 3) la sussistenza del vincolo idrogeologico di cui al r.d. n. 3267/1923.

Appare opportuno concentrarsi sul secondo punto, imperniato sulla presenza della causa ostativa al condono prevista dall'art. 32, comma 27, lett. d), della l. n. 326/2003 e dall'art. 3, comma 1, lett. b), della l.r. n. 12/2004.

Ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d), del D.L. n. 269/2003, sono sanabili le opere abusive realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli (tra cui quello idrogeologico, ambientale e paesistico), purché ricorrano congiuntamente determinate condizioni: a) che si tratti di opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo (e non necessariamente che comporti l'inedificabilità assoluta); b) che pur realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) che siano opere di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie di illeciti di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al d. l. n. 269/2003 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) senza quindi aumento di superficie; d) che vi sia il parere favorevole dell'autorità preposta al vincolo.

Tanto precisato, il diniego impugnato elenca specificamente i vincoli di natura paesistica ai quali è sottoposta l'area in cui ricadono le unità immobiliari (Piano Territoriale Paesistico, approvato dal Ministero della Pubblica Istruzione con d.m. 18 ottobre 1967, modificato dalla Regione e divenuto il P.T.P. n. 13 – Sub ambito 4).

Le opere per cui è stato chiesto il condono non rientrano nelle tipologie di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al d. l. n. 269/2003 – trattandosi della realizzazione di due unità abitative.

Ne deriva che, sulla base di quanto stabilito dall'art. 32, comma 27, L. 326/03 e successiva L.R. 12/2004, le opere non sono in radice suscettibili di sanatoria, in quanto ricadenti in area vincolata. Ciò indipendentemente dalla loro conformità agli strumenti urbanistici, con conseguente irrilevanza anche delle censure con cui l'appellante prospetta la conformità delle opere al PRG.

5.1 – Tenuto conto delle caratteristiche delle opere in questione, le censure di parte appellante risultano sostanzialmente irrilevanti, dal momento che il provvedimento di diniego assume una natura sostanzialmente vincolata, non necessitando di alcun apprezzamento discrezionale relativamente alla compatibilità paesaggistica delle opere, proprio perché il caso dell'appellante si pone al di fuori dell'ambito applicativo dell'art. 32, comma 27 L. 326/03.

6 – I rilievi di parte appellante che sottendono la necessità di una specifica valutazione dell'aspetto paesaggistico trascurano il testo delle norme sul condono fatte valere dagli stessi istanti e la giurisprudenza che si è al riguardo consolidata.

Ai sensi dell'art. 32 comma 26 lettera a) del D.L. 269/2003: *“Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'allegato 1: a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47”*.

L'art. 32, comma 27, del medesimo decreto legge prevede che: *“Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora (...) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*.

Secondo quanto prevedono le suddette norme, non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai numeri 1, 2 e 3 dell'allegato 1 alla citata legge (cd. abusi maggiori), realizzate su immobili soggetti a vincoli (per quanto qui rileva)

idrogeologici e paesaggistici, a prescindere dal fatto che (ed anche se) si tratti di interventi conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e al fatto che il vincolo non comporti l'inedificabilità assoluta dell'area. Sono invece sanabili, se conformi a detti strumenti urbanistici, solo gli interventi cd. minori di cui ai numeri 4, 5 e 6, dell'allegato 1 al d. l. n. 326, cit. (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria), previo parere della autorità preposta alla tutela del vincolo.

La giurisprudenza (*cf.* Cons. St. n. 1664 del 02 maggio 2016; Cons. St. n. 735 del 23 febbraio 2016, Cons. St. n. 2518 del 18 maggio 2015) ha, infatti, costantemente affermato che, ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del decreto legge n. 269 del 30 settembre 2003, convertito nella legge n. 326 del 24 novembre 2003 (cd. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni – e cioè che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo, che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo - siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria).

Ne deriva che un abuso, quale quello oggetto del presente giudizio, comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo, non può essere sanato, indipendentemente da ogni ulteriore rilievo sollevato con l'appello.

L'applicabilità della sanatoria, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, alle sole opere di restauro o risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle pre-

scrizioni degli strumenti urbanistici, è stata confermata anche dalla costante giurisprudenza penale secondo cui: *“in tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, il condono previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 (convertito, con modificazioni, dalla l. n. 326 del 2003) è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato D.L. (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”* (Corte Cass., n. 40676 del 2016).

7 – La prospettata questione di legittimità costituzionale delle norme innanzi citate e ripetutamente applicate dalla giurisprudenza nel senso precisato appare poi manifestamente infondata.

Rientra infatti nel merito della scelta del legislatore, a fronte di una situazione di illecito, stabilire condizioni più o meno stringenti per acconsentire, con una norma di natura eccezionale, la sanatoria e il perdono. Del resto, le norme in questione sono già state portate più volte all'attenzione della Corte costituzionale, che ha precisato (da ultimo, con sentenza n. 181 del 30 luglio 2021, ma vedasi anche la sentenza n. 117 del 25 giugno 2015 e la sentenza n. 225 dell'11 ottobre 2012) che il condono edilizio di cui al d.l. n. 269/2003 è caratterizzato da un ambito oggettivo più circoscritto rispetto a quello del 1985, in conseguenza dei limiti ulteriori contemplati dal comma 27 dell'art. 32, i quali *“si aggiungono a quanto previsto negli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985”* (cfr. Corte cost., sentenza 28 giugno 2004, n. 196) *“e non si possono considerare racchiusi nell'area dell'inedificabilità assoluta”* (cfr. Corte cost., ordinanza 8 maggio 2009, n. 150).

In particolare, la recente pronuncia n. 181 del 2021 ha affermato che *“Sull'ambito oggettivo di applicazione del terzo condono (che era stato già definito nella sentenza n. 196 del 2004), questa Corte ha confermato che costituiscono vincoli preclusivi della sanatoria anche quelli che non comportano l'inedificabilità assoluta (ordinanza n. 150 del 2009). In particolare, ha precisato che il richiamo alla precedente distinzione tra inedificabilità relativa ed assoluta contenuta negli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985 viene effettuato al solo fine di coordinare la vecchia disciplina della sanatoria con quella sopravvenuta, mentre non risulta dirimente nella definizione dell'ambito oggettivo del condono del 2003 che viene in discussione in questa sede; aggiungendo, poi, che il condono di cui al d.l. n. 269 del 2003 è caratterizzato da un ambito oggettivo più circoscritto rispetto a quello del 1985, per effetto dei limiti ulteriori contemplati dal precitato comma 27, i quali si aggiungono a quanto previsto negli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985 (sentenza n. 196 del 2004) e non sono racchiusi nell'area dell'inedificabilità assoluta (ordinanza n. 150 del 2009)”*.

La sentenza n. 71 del 2005 della Corte costituzionale ha poi affermato che *“a seguito della citata sentenza n. 196 del 2004, la disciplina contenuta nell'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 ha subito una radicale modificazione, soprattutto attraverso il riconoscimento alle Regioni del potere di modulare l'ampiezza del condono edilizio in relazione alla quantità e alla tipologia degli abusi sanabili, ferma restando la spettanza al legislatore statale della potestà di individuare la portata massima del condono edilizio straordinario, attraverso la definizione sia delle opere abusive non suscettibili di sanatoria, sia del limite temporale massimo di realizzazione delle opere condonabili, sia delle volumetrie massime sanabili”* (in questi termini si vedano anche le sentenze nn. 70 e 304 del 2005). Al tempo stesso, la sentenza n. 70 del 2005 ha chiaramente ribadito che ciò che esula dalla potestà delle Regioni è il *“potere di rimuovere i limiti massimi di ampiezza del condono individuati dal legislatore statale”* e con la sentenza n. 49 del 2006 la Corte ha precisato che *“la giurisprudenza di questa Corte sul*

*condono edilizio straordinario del 2003 è costante nell'affermare che spetta al legislatore statale determinare non solo tutto ciò che attiene alla dimensione penalistica del condono, ma anche la potestà di individuare, in sede di definizione dei principi fondamentali nell'ambito della materia legislativa «governo del territorio», la portata massima del condono edilizio straordinario, attraverso la definizione sia delle opere abusive non suscettibili di sanatoria, sia del limite temporale massimo di realizzazione delle opere condonabili, sia delle volumetrie massime sanabili?».*

8 – Ricordato che ai fini della legittimità di un atto amministrativo fondato su di una pluralità di ragioni, fra loro autonome, è sufficiente che anche una sola fra esse sia riconosciuta idonea a sorreggere l'atto medesimo, mentre le doglianze formulate avverso gli altri motivi devono ritenersi carenti di un sottostante interesse a ricorrere, giacché in nessun caso le stesse potrebbero portare all'invalidazione dell'atto (*ex multis* Cons. St. sez. IV, 7 aprile 2015, n. 1769), l'appello va respinto.

9 – Da ultimo, risulta inconferente il richiamo all'istanza *ex art. 1, l. n. 308/2004*, dal momento che la giurisprudenza amministrativa è granitica nel ritenere che *“irrelevante è il richiamo alla domanda di compatibilità paesaggistica ex art. 1 commi 37 ss., l. 15 dicembre 2004 n. 308, la quale rileva ai soli fini del conseguimento di un condono penale, con effetti di estinzione del reato ambientale, ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative; ciò si desume dalla lettera stessa della legge (cfr. art. 1, comma 37, cit.), la quale ha riguardo ai soli effetti penali, senza menzionare in alcun modo quelli amministrativi, sia dalla mancanza di norme di coordinamento con la disciplina in materia di condono edilizio, che è la risultante di un complesso bilanciamento di interessi, con plausibile limitazione dell'operatività del condono, nelle aree vincolate, alle sole opere conformi alle previsioni urbanistiche (cfr. ad es. Consiglio di Stato, sez. VI, 28/06/2016, n. 2843). L'accertamento di compatibilità paesaggistica disciplinato dall'art. 1 comma 37 citato rileva esclusivamente sul piano della responsabilità penale degli autori dell'abuso paesaggistico, e questo in conformità al chiaro tenore testuale della norma, di natura eccezionale e*

*perciò di stretta interpretazione, oltre che per la mancanza di norme di coordinamento con la diversa e pressoché coeva disciplina in materia di condono edilizio, introdotta dall'art. 32 cit., e più in generale con la disciplina delle sanzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia; con la conseguenza che l'accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della L. n. 308 del 2004, non implica l'ottenimento del condono edilizio, se non in presenza delle specifiche condizioni richieste dalla legge per la sanatoria a fini amministrativi, e viceversa il procedimento relativo al condono edilizio è indipendente dal condono paesaggistico” (Cons. St., sez. VI, 27 giugno 2022, n. 5251).*

10 – Per le ragioni esposte, l'appello va respinto.

Non è necessario provvedere sulle spese di lite, stante la mancata costituzione in giudizio del Comune.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) respinge l'appello.

Nulla sulle spese.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 10 ottobre 2022 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Massimiliano Tarantino, Presidente FF

Dario Simeoli, Consigliere

Giordano Lamberti, Consigliere, Estensore

Giovanni Sabato, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Giordano Lamberti**

**IL PRESIDENTE**  
**Luigi Massimiliano Tarantino**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI