



**News a cura dell'Ufficio del massimario
n. 82 del 15 giugno 2023**

La Corte dichiara incostituzionale l'art. 66 della l.r. Umbra n. 11 del 2005 in tema di sanatoria degli immobili non conformi e resi inagibili dagli eventi sismici del 1997, poiché detta disciplina, nel prevedere la conformità del bene allo strumento urbanistico vigente nel solo momento della presentazione della domanda di "regolarizzazione", non è conforme allo schema dell'art. 36 d. P.R. n. 380 del 2001, "principio fondamentale nella materia governo del territorio" e "norma fondamentale di riforma economico-sociale".

Corte costituzionale, sentenza 12 maggio 2023, n. 93 – Pres. Sciarra, Red. Patroni Griffi

Edilizia e urbanistica – Regione Umbria – Sanatoria di opere legate alle conseguenze degli eventi sismici del 1997 e originariamente non conformi agli strumenti urbanistici – Incostituzionalità

E' incostituzionale l'art. 66 della legge della Regione Umbria 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale) (1).

(1) I. – Con la sentenza in rassegna la Corte costituzionale si è pronunciata sulla q.l.c. - sollevata con ordinanza T.a.r. per l'Umbria, sez. I, 27 luglio 2022, n. 614 (oggetto della News US in data 20 settembre 2022) - della disciplina contenuta nell'art. 66 l.r. Umbria 22 febbraio 2005, n. 11, relativa alla peculiare disciplina della pianificazione urbanistica comunale concernente gli edifici realizzati a seguito degli eventi sismici del 1997 in sostituzione di immobili resi inagibili a causa degli stessi e non conformi, in tutto o in parte, agli strumenti urbanistici. La Corte ha dichiarato incostituzionale detta disciplina in riferimento all'art. 117, commi secondo, lettera l), e terzo, Cost., in relazione all'art. 36 t.u. edilizia.

Tale disposizione ha previsto, previo censimento di edifici realizzati in sostituzione di quelli oggetto di sgombero totale per effetto degli eventi sismici del 1997 (comma 1), la possibilità per i comuni umbri di adottare una apposita variante allo strumento urbanistico generale volta al recupero e alla riqualificazione delle aree in cui tali edifici ricadono, prevedendone il raccordo con gli insediamenti esistenti (commi da 3 a 6).

L'approvazione di tale variante consente la sanatoria delle strutture provvisorie in essa "inclus[e]" "con il solo obbligo di accertamento della [loro] conformità alle previsioni della variante approvata" (comma 8);

II. – La decisione della Corte costituzionale – la quale si è innestata nell’ambito di tre domande caducatorie oggetto di tre corrispondenti ricorsi di cui è stata disposta la riunione, involgenti la mancata inclusione di immobili di proprietà dei ricorrenti nell’elenco delle strutture non conformi e suscettibili di regolarizzazione ai sensi della contestata disciplina – si snoda attraverso i seguenti passaggi argomentativi:

- a) la vicenda segue quella – analoga – già definita con sentenza della Corte costituzionale 5 aprile 2018, n. 68 (e le cui ragioni vanno ribadite) con la quale è stata dichiarata l’illegittimità costituzionale per violazione dell’art. 117, secondo comma, lett. l), e terzo comma, Cost. del (gemello) art. 258 della legge reg. Umbria n. 1 del 2015 che disciplinava una ipotesi di condono edilizio straordinario, da cui discende la cessazione degli effetti penali dell’abuso, non previsto dalla legge statale, in contrasto con i principi fondamentali in materia di governo del territorio di cui al d.P.R. n. 380 del 2001 (in particolare con l’art. 36) e con conseguente invasione della sfera di competenza esclusiva statale in materia di ordinamento civile e penale;
- b) le norme censurate, nella loro portata principale, consentono infatti il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per immobili edificati in difetto di conformità, totale o parziale, agli strumenti urbanistici all’epoca vigenti (comma 1), condizionando il permesso a costruire postumo al solo riscontro della conformità alle previsioni della variante successivamente e appositamente approvata (comma 8);
- c) la sufficienza del riscontro della conformità del bene allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda di “regolarizzazione” rende la disciplina contraria al requisito della doppia conformità di cui all’art. 36 t.u. edilizia, che secondo la giurisprudenza costante della Corte costituisce “*principio fondamentale nella materia governo del territorio*” (sentenze 21 aprile 2021, n. 77, in *Riv. giur. edilizia*, 2021, I, 736; 24 aprile 2020, n. 70, in *Gazzetta forense*, 2020, 535, con nota di ROSANOVA; 5 aprile 2018, n. 68, cit.; 8 novembre 2017, n. 232, in *Giur. cost.* 2017, 2340, con nota di SAITTA; 11 maggio 2017, n. 107, in *Riv. giur. edilizia*, 2017, I, 570), nonché “*norma fondamentale di riforma economico-sociale*” (sentenza 28 gennaio 2022, n. 24);
- d) la norma statale prescrive, invero, ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, la rispondenza delle opere alla disciplina urbanistico-edilizia vigente tanto al momento della loro realizzazione quanto al momento della presentazione della relativa istanza. Ai fini della “regolarizzazione” è dunque necessario l’assoluto rispetto delle relative prescrizioni “*durante tutto l’arco temporale compreso tra la realizzazione dell’opera e la presentazione dell’istanza*” (da ultimo, sentenze Corte cost. n. 24 del 2022, n. 77 del 2021, n. 68 del 2018, n. 232 del 2017, citt.), con la conseguenza che risultano sanabili i soli abusi formali (opere realizzate in difetto di, o in difformità dal, titolo edilizio), che non arrecano danno urbanistico-edilizio (Corte cost., 1° luglio 2022, n. 165, oggetto della News US in data 13 settembre 2022);
- e) la disciplina regionale in esame, esonerando le strutture sanabili in aree terremotate dalla conformità agli strumenti urbanistici vigenti al momento della edificazione, si discosta dall’istituto dell’accertamento di conformità di cui all’art. 36 t.u. edilizia e introduce, piuttosto, un condono edilizio straordinario. La legge regionale consente, infatti, la sanatoria di opere non solo prive del necessario

titolo edilizio (“*abusi formali*”), ma anche contrarie alle previsioni urbanistico-edilizie (abusi sostanziali) (tra le altre, Corte cost., sentenze n. 68 del 2018, n. 232 del 2017, citt.; 10 marzo 2017, n. 50, in *Riv. giur. edilizia*, 2017, I, 228);

- f) la previsione regionale di una sanatoria *extra ordinem* viola, secondo la costante giurisprudenza della Corte, i criteri di riparto della potestà legislativa in tema di condono edilizio, e si traduce nella lesione di un principio fondamentale nella materia di governo del territorio, con conseguente violazione dell’art. 117, terzo comma, Cost.;
- g) spettano, infatti, alla legislazione statale le scelte di principio e, in particolare, quelle relative all’*an* del condono, con la conseguenza che “*esula dalla potestà legislativa regionale il potere di disporre autonomamente una sanatoria straordinaria per il solo territorio regionale*” (Corte cost., sentenze n. 70 del 2020, cit.; 12 aprile 2017, n. 73; 19 novembre 2015, n. 233 in *Giur. cost.*, 2015, 2125, con nota di CHIEPPA; oltre che, ancora, il precedente specifico costituito dalla sentenza n. 68 del 2018, cit.);
- h) quanto poi ai profili penalistici relativi agli abusi edilizi, ivi compresa l’estinzione dei relativi reati derivante dalla sanatoria (art. 45, comma 3, t.u. edilizia), essi sono integralmente sottratti al legislatore regionale in quanto afferenti all’ambito di competenza legislativa esclusiva statale nella materia “*ordinamento penale*” (in particolare, Corte cost., sentenze n. 68 del 2018, cit.; 10 febbraio 2006, n. 49, in *Giornale dir. amm.*, 2006, 851, con nota di PISTIS; *Regioni*, 2006, 824, con nota di DE PRETIS; *Riv. Giur. Edilizia*, 2006, I, 759, con nota di GRAZIOSI; *Corr. giur.*, 2006, 1661, con nota di MUSOLINO, e 28 giugno 2004, n. 196, in *Riv. giur. urbanistica*, 2005, 38, con nota di CALEGARI; *Giust. amm.*, 2004, 778, con nota di MORBIDELLI; *Regioni*, 2004, 1355, con nota di SORACE, TORRICELLI; *Riv. not.*, 2004, 1487, con nota di CASU; *Giur. cost.*, 2004, 1930, con note di CHIEPPA, PINELLI, STELLA RICHTER; *Riv. it. dir. e proc. pen.*, 2004, 1219, con nota di MAIELLO; *Rass. avv. Stato*, 2004, 576, con nota di FIENGO; *Giur. it.*, 2005, 2024, con nota di ANGELINI; 11 febbraio 2005, n. 70, in *Urbanistica e appalti*, 2005, 658, con nota di BASSANI; 28 giugno 2004, n. 196, in *Riv. giur. urbanistica*, 2005, 38, con nota di CALEGARI; *Giust. amm.*, 2004, 778, con nota di MORBIDELLI; *Regioni*, 2004, 1355, con nota di SORACE, TORRICELLI; *Riv. not.*, 2004, 1487, con nota di CASU; *Giur. cost.*, 2004, 1930, con note di CHIEPPA, PINELLI, STELLA RICHTER; *Riv. it. dir. e proc. pen.*, 2004, 1219, con nota di MAIELLO; *Rass. avv. Stato*, 2004, 576, con nota di FIENGO; *Giur. it.*, 2005, 2024, con nota di ANGELINI);
- i) quanto alla qualificabilità degli edifici provvisori come ordinari abusi edilizi, la giurisprudenza amministrativa ha chiarito che la realizzazione di manufatti consentiti o tollerati per fronteggiare l’emergenza alloggiativa causata da eventi sismici, in attesa del recupero di quelli danneggiati, è caratterizzata da un regime di “*provvisorietà*” e, dunque, legata alla permanenza della situazione emergenziale:
- il) tali manufatti costituiscono, pertanto, deroga al solo obbligo di edificare previa autorizzazione e non anche alla disciplina sulla vigilanza e controllo dell’attività urbanistica ed edilizia;

- i2) ne consegue che, venuto meno lo stato di emergenza, le opere provvisorie sono pienamente soggette al controllo amministrativo e possono essere mantenute solo se sanabili secondo l'ordinario regime previsto dall'art. 36 t.u. edilizia (tra le altre, Cons. Stato, sez. VI, 31 luglio 2020, n. 4866).

III. – Per completezza, si consideri quanto segue:

- j) sull'istituto dell'accertamento di conformità – previsto, per la prima volta, dall'art. 13 della legge n. 47 del 1985 e, successivamente, recepito dalla più recente e completa regolazione prevista dal t.u. approvato con d.P.R. n. 380 del 2001 (all'art. 36) – cfr., da ultimo:
- j1) Corte cost., 16 marzo 2023, n. 42 (oggetto della News UM in data 7 aprile 2023 alla quale si rinvia per ogni ulteriore approfondimento), quanto a silenzio-rigetto, obbligo di motivazione, contraddittorio procedimentale e onere della prova;
- j2) Corte cost., sentenza 11 maggio 2017, n. 107, cit., che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 12, comma 4-bis, della legge della Regione Campania n. 19 del 2009, come sostituito dall'art. 8, comma 1, lett. l), della successiva legge regionale n. 6 del 2016, là dove, ai fini della concessione di permessi in sanatoria, richiama la conformità dell'opera *“alla stessa legge”* (ossia alle disposizioni della legge regionale n. 19 del 2009), in luogo della prescrizione, dettata dall'art. 36 del t.u. edilizia, secondo la quale l'opera deve essere conforme *“alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente [...] sia al momento della realizzazione degli stessi interventi, sia al momento della presentazione della domanda”*; la mancata espressa precisazione, che deve comunque farsi riferimento alla disciplina *“vigente”* alla data di realizzazione dell'intervento è stata giudicata, dalla Corte, potenzialmente in grado di indurre l'interprete a ritenere che siano sanabili opere conformi alla disciplina regionale nella sua attuale formulazione e non a quella vigente all'epoca della loro esecuzione: di qui la declaratoria di illegittimità costituzionale;
- j3) Corte cost., sentenza 29 maggio 2013, n. 101, che, nel dichiarare l'illegittimità costituzionale dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della legge della Regione Toscana 31 gennaio 2012, n. 4, nella parte in cui prevedeva la possibilità di ottenere, in quella Regione, l'accertamento di conformità in sanatoria con modalità difformi da quelle previste dalla legge statale, ha avuto occasione di affermare che il principio della c.d. doppia conformità *“risulta finalizzato a garantire l'assoluto rispetto della ‘disciplina urbanistica ed edilizia’ durante tutto l'arco temporale compreso tra la realizzazione dell'opera e la presentazione dell'istanza volta ad ottenere l'accertamento di conformità”* e, nel richiamare gli approdi della giurisprudenza amministrativa, ha affermato che la sanatoria edilizia che ne deriva *“— in ciò distinguendosi da un vero e proprio condono — è stata deliberatamente circoscritta dal legislatore ai soli abusi «formali», ossia dovuti alla carenza del titolo abilitativo, rendendo così palese la ratio ispiratrice della previsione della sanatoria in esame, «anche di natura preventiva e deterrente», finalizzata a frenare l'abusivismo edilizio, in modo da escludere letture «sostanzialiste» della norma che consentano la possibilità di regolarizzare opere in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al*

momento della loro realizzazione, ma con essa conformi solo al momento della presentazione dell'istanza per l'accertamento di conformità";

- j4) sull'illegittimità di una disciplina dettata dalle regioni a statuto speciale in difformità al d. P.R. n. 380 del 2001, Corte cost., 8 novembre 2017, n. 232, cit. (fattispecie relativa alla Regione Siciliana la quale aveva assoggettato l'istanza per l'accertamento di conformità al silenzio-assenso);
- k) sulle *"costruzioni provvisorie"* in presenza di eventi straordinari:
 - k1) quanto al rapporto con la cessione di cubatura, T.a.r. per l'Abruzzo, sez. I, 18 maggio 2021, n. 276;
 - k2) sull'obbligo di rimozione dei manufatti al termine del periodo di emergenza: T.a.r. per l'Abruzzo, sez. I, 31 gennaio 2020, n. 31;
- l) sulla disciplina regionale dell'Abruzzo che consente ai Comuni dei crateri sismici del 2009 e del 2016 di approvare varianti agli strumenti urbanistici anche in deroga al limite di dimensionamento dei piani, allo scopo di includere nelle aree edificabili i lotti interessati da strutture e manufatti temporanei realizzati a seguito degli eventi sismici, Corte cost., 12 aprile 2022, n. 92, in *Foro it.*, 2022, I, 2630;
- m) sulla realizzazione di alloggio abitativo antisismico e rispetto del principio di legalità: Cass. pen., sez. III, 31 marzo 2017, n. 16449;
- n) sullo stato legittimo dell'edificio:
 - n1) sui criteri di determinazione quale principio fondamentale della materia del territorio, Corte cost., 21 ottobre 2022, n. 217;
 - n2) con specifico riferimento alla competenza valutativa in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, Cons. Stato, sez. IV, 24 marzo 2023, n. 3006, secondo cui in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, oggetto di rigorosa e puntuale valutazione è solo la concreta incidenza impattante dell'intervento progettato sullo scenario paesaggistico circostante, con esclusione di qualsivoglia verifica degli aspetti di regolarità urbanistica ed edilizia dell'opera, quali anche lo stato legittimo dell'immobile. Questo in ragione dell'autonomia strutturale e funzionale che separa il titolo autorizzatorio paesaggistico rispetto a quello edilizio implicante paesaggistico rispetto a quelli implicanti l'accertamento della legittimità urbanistico-edilizia del medesimo progetto. Ammettere una commistione tra i diversi profili, con conseguente confusione dei poteri, sarebbe in contrasto sia con il principio di legalità che innerva l'azione amministrativa, stante l'ampliamento *praeter legem* o *contra legem* dell'ambito di competenza dell'amministrazione procedente rigorosamente scandito; sia con gli ulteriori ineludibili principi di non aggravamento del procedimento e di certezza dell'azione amministrativa;
 - n3) sulla accezione di stato legittimo di un immobile edificato entro il 1° settembre 1967: Cons. Stato, sez. II, 17 gennaio 2023, n. 606;
- o) sulla impossibilità di considerare un manufatto abusivo punto di partenza per ulteriore rilascio titoli edilizi, Cons. Stato, sez. IV, 26 aprile 2023, n. 4200, secondo cui: I) *"non si ammettono la d.i.a. o la s.c.i.a. in sanatoria presentate successivamente al completamento dell'opera abusiva ed utilizzate come strumento di sanatoria giacché gli illeciti edilizi in questione, ad eccezione dei casi contemplati dall' art. 37 del d.P.R. n. 380*

del 2001, possono essere sanati soltanto in forza di titolo edilizio per condono straordinario o per accertamento di conformità”; II) “di norma, è impossibile realizzare ulteriori opere sul medesimo bene abusivamente edificato pur se oggetto di condono straordinario”;

- p) sul potere espropriativo finalizzato alla realizzazione di insediamenti provvisori in caso di emergenza sismica (nel caso di specie, del 23 dicembre 1980): Corte cost. 28 dicembre 1995, n. 521;
- q) sulla durata e proroga dei titoli abilitativi in periodo emergenziale (da Covid-19): Corte cost., 21 dicembre 2021, n. 245;
- r) sulla edificazione difforme dalle finalità assicurare le necessarie ed urgenti iniziative volte a rimuovere le situazioni di pericolo e ad assicurare la indispensabile assistenza alle popolazioni colpite dagli eventi sismici: Cass. pen., sez. III, 31 marzo 2017, n. 16449, secondo cui – tra l’altro – occorre agire “nel rispetto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 11 e 12” e “la normativa emergenziale non rende legibus solutus chi deve fare fronte ad eventi così devastanti per la collettività e non affranca alcuno dal rispetto del principio di legalità, che anzi deve maggiormente e soprattutto in questi casi, così dirompenti e distruttivi per la vita delle popolazioni colpite, costituire l’essenza dell’attività amministrativa, secondo il paradigma costituzionale declinato dall’art. 97 Cost., in maniera da evitare che tali disastri si risolvano in favoritismi assicurati a soggetti che alcun danno dal sisma abbiano subito e che, approfittando invece della situazione emergenziale, mirino ad ottenere illeciti benefici a loro preclusi nelle situazioni ordinarie”;
- s) sulla deroga alle disposizioni del d.P.R. n. 380 del 2011 in presenza di ordinanze emergenziali ex art. 5 l. n. 225 del 1992: Cass. pen., sez. III, 29 novembre 2018, n. 53638, secondo cui: I) “la deroga alle disposizioni del D.P.R. n. 380 del 2001 (ma anche a quelle del D.Lgs. n. 42 del 2004) deve essere espressamente dichiarata dal provvedimento emesso in attuazione della L. n. 225 del 1992, art. 5”; II) “non può essere accolta la tesi secondo la quale tutto ciò che è realizzato in base alle ordinanze emesse in attuazione della L. n. 225 del 1992, art. 5 cit., deve essere per ciò stesso considerato un intervento temporaneo e/o provvisorio”; III) “Tale tesi contrasta con la lettera delle norme sin qui scrutinate che non mancano mai di sottolineare la caratteristica emergenziale e temporanea delle soluzioni abitative e/o degli insediamenti edilizi che ne costituiscono l’oggetto. Tale natura deve cioè costituire una caratteristica oggettiva ed intrinseca dell’intervento, una caratteristica che, proprio per questo, ne legittima l’esecuzione in deroga alle normative che disciplinano il governo del territorio. E ciò, del resto, non si pone in contrasto bensì in linea con la nozione di “precarietà” codificata, in termini generali, dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 6, comma 1, lett. e-bis), secondo il quale possono essere liberamente realizzate “le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni” (si veda, altresì, D.P.R. n. 380 cit., art. 3, comma 1, lett. e. 5)”; IV) “Non è un caso che tale specifica norma sia stata richiamata dal legislatore dell’emergenza per escludere la necessità di titoli edilizi per la posa in opera, da parte dei privati (e non dunque da parte dei soggetti attuatori), delle opere o dei manufatti o delle strutture realizzati o acquistati autonomamente dai proprietari, o loro parenti entro il terzo grado, usufruttuari o titolari di diritti reali di godimento su immobili distrutti o gravemente danneggiati dagli eventi sismici di cui all’art. 1 e

dichiarati inagibili, in luogo di soluzioni abitative di emergenza consegnate dalla protezione civile. 3.27. E, dunque, non si può sostenere la coesistenza di due diversi concetti di temporaneità dell'opera (rectius, della temporaneità dell'esigenza sottesa alla sua realizzazione), sol perché quelle realizzate dal soggetto attuatore sono servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Non è questo il criterio discrezionale. Ancorché destinate a soddisfare esigenze abitative certamente temporanee, ma nemmeno di immediata risoluzione, le strutture abitative realizzate da privati devono cioè nondimeno consistere in manufatti leggeri, anche prefabbricati, e strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili. Dunque, tutte le opere realizzate al fine di superare l'emergenza "sisma" devono possedere caratteristiche tali da poter essere rimosse alla cessazione dell'esigenza stessa. Diversamente ragionando si consentirebbe la violazione delle norme che disciplinano il governo del territorio al di fuori delle specifiche esigenze che ne giustificano la deroga"; V) "come ricordato dal giudice delle leggi, «il carattere eccezionale del potere di deroga della normativa primaria, conferito ad autorità amministrative munite di poteri di ordinanza, sulla base di specifica autorizzazione, implica che lo stesso sia temporalmente delimitato e ben definito nel contenuto, tempi e modalità di esercizio, dovendo altresì essere specificato il nesso di strumentalità tra lo stato di emergenza e le norme di cui si consente la temporanea sospensione. In particolare, l'emergenza, pur se riferita a finalità di interesse generale, non può compromettere il nucleo essenziale delle attribuzioni regionali e, a tal proposito, va rilevato che la legge sulla protezione civile n. 225 del 1992, si fa carico di dette esigenze, apparendo peraltro rispettosa del principio - già evidenziato dalla Corte - della necessaria proporzione tra "evento" e misure da adottare (v. art. 5, comma 1) e che nell'ipotesi di dubbi applicativi, tale normativa va comunque interpretata secundum ordinem, in modo da scongiurare qualsiasi pericolo di alterazione del sistema delle fonti" (Corte cost., 14 aprile 1995, n. 127, in *Ammin. it.*, 1995, 970); VI) "l'interpretazione del concetto di «temporaneità» deve essere perciò rigorosa e riguardare, come detto, aspetti oggettivi dell'opera, non potendo tale predicato derivare, per proprietà transitiva, dalla natura extra ordinem della fonte di diritto che ne legittima la costruzione";

- t) sulla definizione delle misure provvisorie di alloggio come quelle che durano "fino a quando la popolazione colpita sia in grado di ritornare alle abitazioni originarie dopo che queste sono state riparate o ricostruite", con un'accezione non dissimile a quella espressa dal d.P.R. n. 380 del 2001, art. 6, comma 2, lett. e-bis ed evocato dalla natura temporanea delle strutture realizzabili, cfr. l'art. 3 del regolamento CE n. 2012/2002 che istituisce il Fondo di solidarietà dell'Unione europea (cfr. in tal senso, Cass. pen., sez. III, n. 53638 del 2018, cit.);
- u) sui poteri dello Stato e delle regioni in tema di condono edilizio: Corte cost., 26 luglio 2019, n. 208, in *Foro it.*, 2019, I, 2973 (con approfondimento della specificità di tale rapporto alla luce del d.l. n. 269 del 2003, convertito con l. n. 326 del 2003; oggetto della News US in data 27 agosto 2019); Corte cost., 28 giugno 2004, n. 196, cit.;
- v) le competenze delle regioni tratteggiate dalla giurisprudenza della Corte costituzionale (sul tema, cfr., R. DE NICTOLIS, *Il procedimento di condono edilizio dopo la Corte costituzionale n. 196 del 2004*, in *Rivista della scuola superiore dell'economia e delle finanze*, 2004, 8-9, 1 ss.), sono così articolate:

- v1) le regioni a statuto ordinario possono prevedere ulteriori condizioni per l'ammissibilità a sanatoria delle opere abusive rispetto a quanto dettato nella legislazione statale di principio, ma non possono disciplinare la portata massima del condono edilizio straordinario, prevedendo nuovi limiti temporali, individuando nuove opere abusive ovvero superando i limiti massimi volumetrici condonabili;
- v2) quanto alle regioni ad autonomia differenziata (Corte cost., 22 luglio 2005, n. 304, in *Giur. cost.*, 2005, 2985), *“ove nei rispettivi statuti si prevedano competenze legislative di tipo primario, lo spazio di intervento affidato al legislatore regionale appare maggiore, perché in questo caso possono operare solo il limite della «materia penale» (comprensivo delle connesse fasi procedurali) e quanto è immediatamente riferibile ai principi di questo intervento eccezionale di «grande riforma» (il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, la determinazione massima dei fenomeni condonabili), mentre spetta al legislatore regionale la eventuale indicazione di ulteriori limiti al condono, derivanti dalla sua legislazione sulla gestione del territorio”* (sul rapporto tra le più ampie competenze legislative delle regioni statuto speciale e ricadute sul piano penale, cfr. Cons. giust. amm. sic., sez. riun., 3 settembre 2015, n. 773);
- w) sulla potestà legislativa regionale in materia di edilizia: G. BERGONZINI, E. TOFFANO, *La potestà legislativa regionale in materia di edilizia, alla luce delle modifiche apportate al titolo V della parte II Costituzione*, in *Dir. regione*, 2003, 3, 380-396; S. MUSOLINO, *Il legislatore regionale può limitare ma non ampliare l'operatività del condono oltre i limiti stabiliti dal legislatore statale*, in *Corriere giur.*, 2006, 12, 1673-1678; D. DE PRETIS, *Condono edilizio e Regioni: la Corte mantiene le sue promesse*, in *Regioni*, 2006, 4, 832-839; A. ROCCELLA, *Tempus regit actum, autonomia legislativa regionale e contributo per la sanatoria nel terzo condono edilizio*, in *Riv. giur. edilizia*, 2009, 3, 1, 703-707; P. URBANI, *Governo del territorio e disciplina concorrente: il caso dell'edilizia*, in *Giur. it.*, 2012, 5, 1159-1163; A. DI MARIO, *La definizione degli interventi edilizi spetta soltanto allo Stato*, in *Corriere merito*, 2012, 5, 525-531; E. MITZMAN, *La Corte costituzionale conferma i limiti della ristrutturazione edilizia mediante demolizione ricostruzione: le definizioni degli interventi edilizi come principi fondamentali della legislazione statale, tra governo del territorio e tutela del paesaggio nazionale*, in *Regioni*, 2012, 1-2, 363-377; P. CERBO, *La disciplina dei titoli edilizi fra (tanto) Stato e (sempre meno) Regioni*, in *Riv. giur. urbanistica*, 2016, 4, 2, 92-108;
- x) sulla problematica del rapporto tra legge regionale e materia penale, con specifico riguardo all'ambito dell'edilizia, cfr. S. AMOROSINO, in *Testo unico dell'edilizia*, a cura di M.A. SANDULLI, Milano, 2015, III ed., 32 ss. (il quale non manca di notare, in generale, la *“contraddittorietà intrinseca di un testo normativo [il t.u. edilizia, n.d.r.] che, mentre afferma di contenere i principi fondamentali e generali della materia edilizia — cui devono attenersi le regioni nell'esercizio della loro potestà legislativa concorrente — reca in realtà una disciplina compiuta della materia stessa”*); con particolare riferimento ai limiti che incontra il potere legislativo regionale in materia di reati edilizi, cfr. V. POLI, *ibidem*, 983 ss.; in particolare, con riguardo alla norma di cui all'art. 10, comma 3, del testo unico (secondo cui *“Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso*

di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44"), cfr. V. POLI, Legge regionale e reati urbanistici, in I reati urbanistici nel testo unico dell'edilizia, Roma, 2007, 167 ss.;

- y) sui principi fondamentali in tema di governo del territorio: M GORLANI, *Quando è la Corte ad indicare i principi fondamentali di una materia di potestà concorrente*, in *Giur. Cost.*, 2011, 6, 4319-4328; C. BENETAZZO, *Il "governo del territorio" tra interventi di semplificazione ed effetti "complicanti" di alcune esperienze regionali*, in *Riv. giur. urbanistica*, 2015, I, 30-93; sulla individuazione dei principi fondamentali all'interno del testo unico dell'edilizia, cfr. A. RUSSO-S.AMOROSINO, in *Testo unico dell'edilizia*, a cura di M.A. SANDULLI, Milano, 2015, 3 ss e 25 ss.; per un'ampia ricostruzione dei limiti derivanti dai principi fondamentali dettati dalla legislazione statale in materia di governo del territorio, v. R. CHIEPPA, *Ancora sui principi fondamentali in materia di governo del territorio, sulle distanze minime tra le costruzione e sugli interventi in zone sismiche*, in *Giur. cost.*, 2017, 1, 463, 474.