Il Consiglio di Stato dichiara rilevante e non manifestamente infondata la q.l.c. della norma regionale dell'Emilia-Romagna, art. 34, comma 2, lett. a), l.r. Emilia-Romagna 21 ottobre 2004, n. 23, per violazione dell'art. 3 Cost., nella parte in cui non consente il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in ogni caso di aumento delle unità immobiliari, con la sola eccezione delle ristrutturazioni ottenute attraverso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in edifici residenziali bifamiliari e monofamiliari.

Cons. Stato, sezione VI, 31 luglio 2018, n. 4718 – Pres. Barra Caracciolo, Est. Lageder

Edilizia – Recupero dei sottotetti – Regione Emilia-Romagna – Limiti alla sanabilità degli interventi di ristrutturazione – Questione non manifestamente infondata di costituzionalità

È rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 34, comma 2, lettera a), della legge regionale dell'Emilia-Romagna 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione (1).

(1) I. - Con il provvedimento in rassegna, il Consiglio di Stato ha rimesso alla Corte costituzionale la questione di legittimità costituzionale dell'art. 34, comma 2, lettera a), della legge regionale dell'Emilia-Romagna 21 ottobre 2004, n. 23 (*Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326*), per violazione dell'art. 3, primo comma, della Costituzione, nella parte in cui non consente il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in ipotesi di aumento di volumetria delle unità immobiliari, con la sola eccezione delle ristrutturazioni ottenute attraverso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in edifici residenziali bifamiliari e monofamiliari.

II. – Nel caso esaminato dal collegio, il Comune resistente aveva respinto la domanda di condono edilizio presentata dal privato ai sensi dell'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, per un intervento di ristrutturazione edilizia, consistente nella costruzione di un solaio intermedio in una porzione di attrezzaia agricola con creazione di due unità abitative, una per piano, e realizzazione di un piano interrato. Il provvedimento era, tra l'altro, argomentato con riferimento al divieto del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per gli interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano comportato aumento delle unità immobiliari, ai sensi

dell'art. 34, comma 2, lett. a), della l.r. n. 23 del 2004. Il T.a.r. per l'Emilia-Romagna - Bologna, sez. I, 30 ottobre 2014, n. 1028, respingeva il ricorso proposto dal privato avverso il provvedimento.

Il Consiglio di Stato, nel definire il giudizio su alcune delle questioni sottoposte al suo esame e ritenendo necessario sollevare q.l.c. per definire le altre censure rivolte avverso il diniego di condono, ha osservato che:

a) sono infondate le censure con cui si deduce l'applicabilità della disciplina statale in materia di condono straordinario prevista dall'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003, convertito dalla l. n. 326 del 2003, anziché della disciplina regionale prevista dagli artt. 26 ss. della l.r. n. 23 del 2004, in quanto:

   a1) Corte cost., 28 giugno 2004, n. 196 (in *Foro it.*, 2005, I, 327, in *Riv. corte conti*, 2004, fasc. 3, 301, in *Riv. giur. urbanistica*, 2005, 38, con nota di CALEGARI, in *Quaderni regionali*, 2004, 1166, in *Giust. amm.*, 2004, 778, con nota di MORBIDELLI, in *Regioni*, 2004, 1355, con note di SORACE e TORRICELLI, in *Riv. not.*, 2004, 1487, con nota di CASU, in *Giur. costit.*, 2004, 1930, con note di CHIEPPA, PINELLI, STELLA RICHTER, in *Giust. civ.*, 2005, I, 16, in *Riv. trim. dir. pen. economia,* 2004, 1249, in *Riv. it. dir. e proc. pen.*, 2004, 1219, con nota di MAIELLO, in *Rass. avv. Stato*, 2004, 576, con nota di FIENGO, e in *Giur. it.*, 2005, 2024, con nota di ANGELINI), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della normativa nazionale nella parte in cui non prevede che la legge regionale: possa determinare l'ammissibilità, le condizioni e le modalità della sanatoria di tutte le tipologie di abuso edilizio di cui all'allegato 1 della legge; possa determinare limiti volumetrici inferiori a quelli indicati dalla legge nazionale; debba essere emanata entro un congruo termine da stabilirsi dalla legge statale;

   a2) la Regione Emilia-Romagna ha emanato la disciplina del condono nei limiti rientranti nella potestà legislativa delle regioni ordinarie con la l.r. n. 23 del 2004;

   a3) la Corte costituzionale ha variamente riconosciuto al legislatore regionale un ampio potere discrezionale nella possibilità di definire i confini entro cui modellare gli effetti sul piano amministrativo del condono edilizio straordinario, in tema di condizioni di ammissibilità, di ampiezza e di limiti;

   a4) la disciplina applicabile nel caso di specie è pertanto quella regionale;

b) la norma regionale, nella parte in cui limita le eccezioni al principio di insanabilità di interventi di ristrutturazione – conformi alla legislazione urbanistica, ma in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti – che comportino un aumento delle unità immobiliari, alle ipotesi delle sole unità immobiliari ottenute attraverso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in edifici residenziali bifamiliari e monofamiliari, non si sottrae a dubbi di costituzionalità, in quanto:

b1) tale limitazione, in contrasto con l'art. 3 Cost., finisce per trattare in modo diverso ipotesi del tutto assimilabili, non comprendendo l'aumento delle unità abitative in edifici residenziali bifamiliari e monofamiliari, ottenute attraverso il recupero a fini abitativi di spazi interni preesistenti diversi dai sottotetti, non accompagnati da un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ed a carico urbanistico immutato;

b2) appare priva di giustificazione la limitazione della condonabilità di interventi edilizi, comportanti aumento delle unità immobiliari ubicate in edifici residenziali bi o monofamiliari, alle unità recuperate dalla trasformazione abitativa solo dei sottotetti, e non anche di altri spazi interni, ad organismo edilizio rimasto invariato per sagoma e volumetria, attesa la sostanziale omogeneità delle situazioni messe a confronto sia sotto il profilo dell'incidenza sul carico urbanistico, sia in relazione al risparmio di aree edificabili;

b3) la previsione di una diversa disciplina appare una scelta arbitraria e ingiustificata, in contrasto con i principi di eguaglianza e di ragionevolezza, inficiante l'esercizio della discrezionalità del legislatore.

III. – Per completezza si segnala quanto segue:

c) la q.l.c. non viene proposta per superamento dei principi fondamentali in materia di edilizia rinvenibili nel t.u. edilizia, ma per intrinseca irragionevolezza dei più stringenti limiti introdotti dalla legge regionale in ordine al recupero dei sottotetti;

d) la tematica del recupero dei sottotetti rientra in quella generale del c.d. piano casa, ai sensi dell'art. 5 del d.l. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla l. 12 luglio 2011, n. 106, sul quale si veda:

d1) Cons. Stato, sez. IV, 19 aprile 2017, n. 1828 (in *Foro it*., 2017, III, 652), secondo cui "*posto che l'art. 5, 9° comma, d.l. 13 maggio 2011 n. 70, convertito, con modificazioni, in l. 12 luglio 2011 n. 106, il quale consente alle regioni di prevedere una volumetria aggiuntiva di quella precedente, è disposizione di carattere eccezionale e derogatoria e pertanto di stretta interpretazione, i benefici da esso previsti sono ammessi solo se rivolti alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente o a promuovere o agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate*";

d2) Corte cost., 29 gennaio 2016, n. 11 (in *Foro it*., 2016, I, 765, e in *Riv. Giur. Molise e Sannio*, 2016, 1, 55), secondo cui "*è incostituzionale l'art. 6 l.reg. Campania 28 novembre 2000 n. 15, nella parte in cui prevede che il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 17 ottobre 2000 possa essere realizzato in deroga alle prescrizioni dei piani paesaggistici e alle prescrizioni a contenuto paesaggistico dei piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici*". La sentenza esprime il

principio di prevalenza dei piani paesaggistici sugli altri strumenti urbanistici e la sua primazia rispetto alla legislazione regionale;

d3) Cons. Stato, sez. VI, 30 maggio 2014, n. 2825 (in *Foro it., Rep.*, 2014, voce *Edilizia ed urbanistica*, n. 308), secondo cui la legge regionale che consente e anzi favorisce il recupero abitativo dei sottotetti, contemplando quindi una categoria di sottotetti non ancora divenuti abitabili ma che sono appunto destinati a diventarlo, non vale a sostenere che in teoria siano ammissibili sottotetti non abitabili, in quanto l'abitabilità deve essere valutata in concreto; infatti, essendo complessiva la valutazione che deve essere effettuata dal comune, non è escluso che locali oggettivamente inidonei ad assolvere alla funzione abitativa (ad esempio perché particolarmente bassi o poco illuminati) possiedano una o più delle suindicate caratteristiche, ma, se la combinazione di queste comprova inequivocabilmente la volontà di imprimere ai locali tale funzione, non è possibile invocare le suddette prescrizioni del regolamento edilizio per giungere a conclusioni contrarie;

d4) Corte cost. 4 giugno 2010, n. 193 (in *Foro it.*, 2011, I, 3, in *Riv. giur. ambiente*, 2010, 979, con nota di DI DIO, e in *Riv. quadrim. dir. ambiente*, 2011, fasc. 2, 89, con nota di SESSA), secondo cui le disposizioni di cui all'art. 26 l.r. Piemonte, 29 giugno 2009, n. 19, il quale prevede che per le aree naturali protette classificate parco naturale o zone naturali di salvaguardia è redatto un piano di area, che ha valore di piano territoriale regionale e sostituisce le norme difformi dei piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello, e di cui all'art. 27 della medesima legge regionale, il quale prevede che i piani naturalistici hanno valore di piani di gestione dell'area protetta e le norme in essa prevedute sono vincolanti ad ogni livello, contrastano con l'art. 145 d.lgs. n. 42 del 2004, il quale pone il principio della prevalenza del piano paesaggistico sugli atti di pianificazione a incidenza territoriale posti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette, e deve, pertanto, essere dichiarata l'illegittimità costituzionale di queste disposizioni;

d5) Corte cost., 30 maggio 2008, n. 180 (in *Foro it.*, 2008, I, 2075, e in *Riv. giur. ambiente*, 2008, 800, con nota di DI DIO), che ha dichiarato incostituzionale l'art. 12, secondo comma, l.r. Piemonte, 19 febbraio 2007, n. 3, nella parte in cui, con riguardo al parco fluviale Gesso e Stura, assegnava al piano d'area la valenza anche di piano per la salvaguardia del paesaggio del territorio del parco;

d6) T.a.r. per la Sardegna, sez. II, 13 dicembre 2007, n. 2241 (in *Foro it., Rep.*, 2009, *Sardegna*, n. 44, in *Riv. giur. sarda*, 2008, 881, con nota di VACCA), secondo cui, alla luce dell'art. 145 codice dei beni culturali, la disciplina adottata dalla regione sarda appare assolutamente coerente con i principî generali ispiratori della

legislazione statale, secondo i quali è obbligatoria la sospensione delle norme di gestione del territorio in contrasto con le scelte di pianificazione paesaggistica o di regime d'uso adottate fino al loro adeguamento alle prescrizioni approvate, attesa la loro conclamata sovraordinazione rispetto alla pianificazione comunale;

d7) sulla legge regionale della Lombardia, 15 luglio 1996, n. 15, la quale conteneva una norma derogatoria per il recupero abitativo dei sottotetti, si veda: Cons. Stato, sez. IV, ordinanza 30 agosto 2005, n. 4116 (in *Foro it., Rep.,* 2005, *Regione*, n. 529, e in *Urbanistica e appalti*, 2005, 1433, con nota di MANDARANO), secondo cui la normativa in tema di recupero abitativo dei sottotetti esistenti contenuta nella l.r. Lombardia n. 12 del 2005 deve essere interpretata anche alla luce della mancata riproduzione dell'art. 3 l.r. n. 15 del 1996, che espressamente consentiva la deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici; T.a.r. per la Lombardia – Milano, sez. II, 15 aprile 2003, n. 1007 (in *Foro it., Rep*. 2003, *Edilizia e urbanistica*, n. 450), secondo cui, stante il carattere derogatorio ed eccezionale della l.r. Lombardia n. 15 del 1996 sul recupero abitativo dei sottotetti, la stessa può trovare applicazione solo in presenza di un volume preesistente al piano sottotetto e non può, pertanto, essere invocata per recuperare un'intercapedine avente funzione di isolamento del solaio dell'ultimo piano dell'edificio, i cui caratteri costruttivi non ne consentivano alcuna possibilità di autonomo utilizzo;

d8) sulla disciplina della regione Campania di cui alla l.r. n. 15 del 2000, in materia di recupero dei sottotetti, si veda: Cons. Stato, sez. IV, 22 gennaio 2013, n. 363 (in *Foro it., Rep*., 2013, *Regione*, n. 386), secondo cui nella regione il recupero abitativo dei sottotetti, esistenti alla data della sua entrata in vigore, è ammesso qualora l'edificio, in cui è situato il sottotetto, sia stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, sia stato preventivamente sanato ai sensi delle l. 28 febbraio 1985, n. 47, e della l. 23 dicembre 1994, n. 724, e sia destinato, o sia da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza; Trib. Ariano Irpino 23 novembre 2010 (in *Foro it., Rep*., 2011, *Comunione e condominio*, n. 190), secondo cui integra violazione degli obblighi imposti dal regolamento contrattuale di condominio l'aver mutato la destinazione d'uso di un sottotetto inabitabile di proprietà esclusiva ad abitazione, anche quando tale recupero avvenga in forza di normativa regionale.

e) sul carattere eccezionale delle norme regionali che stabiliscono il recupero dei sottotetti si vedano:

e1) Cons. Stato, sez. IV, 14 maggio 2018, n. 2860, secondo cui l'art. 5 della l.r. della regione Liguria, 6 agosto 2001, n. 24, intitolata "*recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*", legittima il recupero a fini abitativi anche di volumi diversi da

quelli costituenti il sottotetto, inteso come volume immediatamente sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, e, quindi, anche di volumi compresi in piani inferiori, ivi compreso il piano terreno e ogni piano intermedio. Nel caso deciso dal collegio era stata richiesta la concessione di costruzione per la trasformazione ad uso abitativo di un locale a piano terra, adibito a deposito;

e2) Cons. Stato, sez. IV, 9 febbraio 2018, n. 828, per una ipotesi in cui veniva rilasciato un permesso di costruire per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia, con ampliamento frazionamento e recupero ai fini abitativi, di un sottotetto. Il collegio ritiene che la l.r. della regione Liguria, 6 agosto 2001, n. 24, consenta il recupero del sottotetto – da intendersi ai sensi dell'art. 1, secondo comma, come l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o con destinazione turistico-ricettiva – senza porre alcun limite minimo di altezza, ferma l'esigenza di rispettare le caratteristiche architettoniche del fabbricato, come indicate dall'art. 83 della l.r. (secondo il quale sono: caratteristiche tipologiche di un immobile "*quei caratteri architettonici e funzionali che consentono la qualificazione (dell'edificio) in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o. plurifamiliare, fabbricato industriale e casa rurale*"; caratteristiche architettoniche quelle che: "*determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali*");

f) sul rapporto fra t.u. edilizia, principi fondamentali e potestà legislativa delle regioni, Corte cost., 13 aprile 2017, n. 84 (oggetto della News US, in data 10 maggio 2017, alla quale si rinvia per ulteriori approfondimenti), secondo cui;

f1) "s*ono infondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 9, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 378, recante «Disposizioni legislative in materia edilizia (Testo B)», trasfuso nell'art. 9, comma 1, lettera b), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)», sollevate, in riferimento agli artt. 3, 41, primo comma, 42, secondo e terzo comma, 76 e 117, terzo comma, della Costituzione nella parte in cui, nel prevedere limiti agli interventi di nuova edificazione fuori del perimetro dei centri abitati nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici: a) fanno salva l'applicabilità delle leggi regionali unicamente ove queste prevedano limiti «più restrittivi»; b) stabiliscono che, «comunque», nel caso di interventi a destinazione produttiva, si applica – in aggiunta al limite relativo alla superficie coperta (un decimo dell'area di proprietà) – anche il limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadrato*";

f2) l'inequivoca estensione ai complessi produttivi del limite volumetrico, operata dal legislatore delegato, trova giustificazione nell'esigenza di garantire la «coerenza logica e sistematica» della normativa considerata, in accordo con la

direttiva del legislatore delegante, considerato che l'applicazione del solo limite di superficie coperta risultava incoerente con la *ratio* della previsione di standard di edificabilità nelle "zone bianche" (quella cioè di assicurare una edificabilità significativamente ridotta per non svuotare del tutto lo *ius aedificandi* senza pregiudicare al contempo i valori – di rilievo costituzionale – coinvolti dalla regolamentazione urbanistica), in quanto si risolveva, nel consentire un'attività edificatoria sostanzialmente senza limiti, tramite lo sviluppo in verticale dei fabbricati;

f3) la previsione di limiti invalicabili all'edificazione nelle "zone bianche", per la finalità ad essa sottesa, ha le caratteristiche intrinseche del principio fondamentale della legislazione statale in materia di governo del territorio, coinvolgendo anche valori di rilievo costituzionale quali il paesaggio, l'ambiente e i beni culturali ed è coerente con la direttrice di delega del promovimento della coerenza logico-sistematica della disciplina, non pienamente evincibile dalla previgente disciplina che affermava la cedevolezza della più rigorosa disciplina statale rispetto a norme regionali più favorevoli alla tutela delle facoltà edificatorie ma suscettibili di recare pregiudizio a primari interessi costituzionali;

f4) la norma censurata – nonostante la puntuale quantificazione dei limiti di cubatura e di superficie in essa contenuta – non può qualificarsi come norma di dettaglio, esprimendo piuttosto un principio fondamentale della materia in quanto finalizzata ad impedire, tramite l'applicazione di standard legali, una incontrollata espansione edilizia in caso di "vuoti urbanistici", suscettibile di compromettere l'ordinato (futuro) governo del territorio e di determinare la totale consumazione del suolo nazionale, a garanzia di valori di chiaro rilievo costituzionale; in quanto norma di principio deve ritenersi legittimamente posta dal legislatore statale nella materia di legislazione concorrente del governo del territorio cui afferiscono l'urbanistica e l'edilizia;

f5) quanto alla pretesa irragionevolezza degli effetti derivanti dall'applicazione congiunta dei limiti di cubatura e di superficie che penalizzerebbero oltre misura le attività produttive occorrendo allo scopo la disponibilità di aree molto estese, l'inconveniente che il *giudice a quo* lamenta rientra nella logica della disciplina di cui si discute, che è quella di riconoscere al privato – fin tanto che non intervenga la pianificazione dell'area – facoltà edificatorie significativamente compresse, proprio per non compromettere l'esercizio di quella funzione;

g) sulla ragionevolezza quale criterio per sindacare la legittimità delle leggi si veda Cons. giust. amm. reg. sic., sezione giurisdizionale, ordinanze 29 giugno 2018, nn. 374, 375, 376 (oggetto della News US, in data 6 luglio 2018 alla quale si rinvia per ulteriori approfondimenti, con particolare riferimento al parametro della razionalità

intrinseca e alla sua differenza con la ragionevolezza, anche in relazione alla tecnica di redazione della norma sospetta di incostituzionalità, e all'interpretazione adeguatrice quale condizione di ammissibilità della questione di legittimità costituzionale incidentale), secondo cui, tra l'altro:

g1) *"è rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, terzo comma, della legge regionale della Sicilia, 11 agosto 2016, n. 17 (Disposizioni in materia di elezione del sindaco e del consiglio comunale e di cessazione degli organi comunali. Modifica di norme in materia di organo di revisione economico-finanziaria degli enti locali e di* status *degli amministratori locali) in base al quale "Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per l'elezione dei consigli circoscrizionali", in riferimento agli artt. 3 e 101, secondo comma, della Costituzione*";

g2) l'art. 101, secondo comma, Cost., nel prevedere che il giudice deve essere soggetto soltanto alla legge, richiede che la legge sia decifrabile attraverso una funzione conoscitiva nel cui esercizio si riaffermi il legame tra funzione giurisdizionale e sovranità popolare;

g3) occorre privilegiare il promovimento della questione di legittimità costituzionale di una disposizione che non sia razionalmente intellegibile piuttosto che ricercare una interpretazione costituzionalmente orientata, "*oltre tutto in una direzione non definita e non scevra da valutazioni opinabili che debbono essere lasciate alla volontà politica*".

h) Corte cost., 28 giugno 2004, n. 196, cit., secondo cui, tra l'altro:

h1) *"è infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003 n. 269, nel testo originario e in quello risultante dalla l. di conversione 24 novembre 2003 n. 326, nella parte in cui conterrebbe una disciplina irragionevole ed opererebbe un illegittimo bilanciamento fra valori costituzionali primari ed altri interessi pubblici, sacrificando irrimediabilmente la tutela dei beni ambientali e paesaggistici, in riferimento agli art. 3, 9 e 117, 3º comma, cost."*;

h2) *"è incostituzionale l'art. 32, 25º comma, d.l. 30 settembre 2003 n. 269, nel testo originario e in quello risultante dalla l. di conversione 24 novembre 2003 n. 326, nella parte in cui non prevede che la legge regionale di cui al 26º comma della stessa disposizione possa determinare limiti volumetrici inferiori a quelli ivi indicati*";

h3) *"è incostituzionale l'art. 32, 26º comma, d.l. 30 settembre 2003 n. 269, nel testo originario e in quello risultante dalla l. di conversione 24 novembre 2003 n. 326, nella parte in cui non prevede che la legge regionale possa determinare la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tutte le tipologie di abuso edilizio di cui all'allegato 1*";

i) sui rapporti tra legislazione statale e regionale si veda anche Corte cost., 10 febbraio 2006, n. 49 (in *Giornale dir. amm.*, 2006, 851, con nota di PISTIS, in *Riv. giur. edilizia*,

2006, I, 269, in *Regioni*, 2006, 824, con nota di DE PRETIS, in *Giur. costit.*, 2006, 370, in *Riv. giur. edilizia*, 2006, I, 759, con nota di GRAZIOSI, e in *Corriere giur.*, 2006, 1661, con nota di MUSOLINO), secondo cui, tra l'altro:

i1) "*non esiste nella legislazione statale vigente il principio fondamentale della «sanabilità delle nuove costruzioni residenziali di relative modeste dimensioni realizzate in contrasto con gli strumenti urbanistici», né quello secondo cui la regione non potrebbe «negare in toto o in misura prevalente (rispetto al quantum di volumetria ammesso alla legge statale) la sanabilità delle nuove costruzioni o degli ampliamenti»*";

i2) "*le regioni 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*";

i3) "*i limiti all'autonomia legislativa delle regioni non possono che essere espliciti, e ciò tanto più ove ci si riferisca ad effetti indiretti derivanti dall'uso che una regione faccia della propria discrezionalità legislativa; è del tutto evidente che allorché il legislatore regionale eserciti le proprie competenze legislative, non possa attribuirsi rilievo, ai fini dell'eventuale illegittimità dell'intervento, agli effetti che solo in via diretta ed incidentale dovessero derivare dal gettito di entrate di spettanza dello stato*".