



**News n. 87 del 16 settembre 2024
a cura dell'Ufficio del massimario**

Il Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione Siciliana dubita della legittimità costituzionale dell'art. 2, comma 3, della l. reg. siciliana 30 aprile 1991, n. 15, nella parte in cui avrebbe operato un'illegittima interpretazione autentica dell'art. 15, comma 1, lettera a), della Regione Siciliana 12 giugno 1976, n. 78 (recante "provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia"), ricavando dal tenore della disposizione di legge un significato – l'esistenza di un vincolo di inedificabilità immediatamente applicabile anche nei confronti dei privati a prescindere dalla sua incorporazione negli strumenti urbanistici – non annoverabile tra le possibili e ragionevoli alternative ermeneutiche: così limitando retroattivamente la possibilità di accedere al "primo condono edilizio" previsto dalla legge della Regione Siciliana 10 agosto 1985, n. 37 (che ha recepito con modifiche la l. 28 febbraio 1985, n. 47) nel caso di fabbricati realizzati entro i 150 metri dalla battigia nel periodo ricompreso tra il 1° gennaio 1977 e il 1° ottobre 1983, frustrando, in tal senso, l'affidamento ingeneratosi in capo ai privati.

Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione Siciliana, ordinanza 8 luglio 2024, n. 520 – Pres. De Francisco Est. La Ganga.

Edilizia e urbanistica – Condono – Limiti – Sicilia – Norma regionale d'interpretazione autentica – Questione rilevante e non manifestamente infondata di costituzionalità.

È rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale siciliana 30 aprile 1991, n. 15 – quanto alle parole "devono intendersi" (anziché "sono"); e, comunque, nella parte in cui detto comma 3 estende anche al periodo anteriore alla sua entrata in vigore l'efficacia dell'interpretazione autentica da esso dettata, ossia impone la retroazione del precetto di diretta e immediata efficacia anche nei confronti dei privati delle "disposizioni di cui all'art. 15, prima comma, lett. a, ... della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78" sin dalla data di entrata in vigore di detta legge regionale n. 78 del 1976, anziché dalla data di entrata in vigore della stessa legge n. 15 del 1991 – per travalicamento dei limiti connaturati alla retroattività delle leggi e per violazione dei principi di proporzionalità e ragionevolezza di cui all'articolo 3, comma 1, e dell'articolo 97, comma 2, della Costituzione, nonché per violazione degli artt. 42, 44 e 47 Cost.

(1)

Edilizia e urbanistica – Condono – Sicilia – Legge statale – Legge regionale – Deroghe – Limiti – Questione rilevante e non manifestamente infondata di costituzionalità.

È rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale, in via subordinata e condizionatamente all'esegesi che se ne dia, dell'art. 23 (ossia dell'art. 32-33 della legge n. 47 del 1985 per quale recepita in Sicilia), comma 11 (già 10), ultima proposizione, della legge regionale siciliana 10 agosto 1985, n. 37 – laddove tale norma afferma che “restano altresì escluse dalla concessione o autorizzazione in sanatoria le costruzioni eseguite in violazione dell'art. 15, lettera a) della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, ad eccezione di quelle iniziate prima dell'entrata in vigore della medesima legge e le cui strutture essenziali siano state portate a compimento entro il 31 dicembre 1976” – per violazione dei principi di proporzionalità e ragionevolezza di cui all'art. 3, comma 1, della Costituzione (c.d. eccesso di potere legislativo)”. (2)

(1,2) I. – Con l'ordinanza in rassegna il Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione sottopone all'esame della Corte costituzionale le due q.l.c. (una principale e un'altra subordinata) già sollevate negli esatti termini dalla precedente ordinanza 14 maggio 2024, n. 364 (oggetto della News UM n. 63 del 25 giugno 2024, cui si rinvia per ogni approfondimento e delle coeve ordinanze C.g.a., sez. giur., 14 marzo 2024, n. 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, nonché dell'ordinanza 13 maggio 2024, n. 348) che involgono: i) i limiti degli effetti retroattivi delle norme d'interpretazione autentica e sulla tutela dell'affidamento serbato da privati – pur consapevoli di avere compiuto un'attività illegittima – sulla possibilità di accedere a forme di sanatoria *extra ordinem* concesse dal legislatore; ii) il complesso rapporto tra la legislazione nazionale in tema di concessioni edilizie in sanatoria (c.d. “condono edilizio”) e il suo recepimento da parte del legislatore regionale siciliano, dotato in tale ambito di competenza legislativa esclusiva da esercitarsi nell'ambito della regione e nei limiti delle leggi costituzionali dello Stato, senza pregiudizio delle riforme agrarie e industriali deliberate dalla Costituente del popolo italiano ex art. 14, comma 1, lett. f) del r.d. lgs. 15 maggio 1946, n. 455, conv. in l. cost. 26 febbraio 1948, n. 2 (Statuto speciale della Regione Siciliana).

II. – Per completezza e in aggiunta a quanto già esposto nella precedente News UM n. 63 del 25 giugno 2024, si segnala:

a) sul vincolo di inedificabilità assoluta di cui all'art. 15, lett. a) della l.reg. n. 78 del 1976:

a1) con riferimento al fondamento legislativo e statutario: v. «*la l.r. n. 76/1978 trova fondamento nell'art. 14, comma 1, lett. f) e n) dello Statuto della Regione Siciliana che delinea l'ambito di legislazione esclusiva della Regione Siciliana con riguardo alle materie relative all'urbanistica e alla tutela del paesaggio cui deve ricondursi la disposizione regionale sopraindicata (C.G.A.R.S., sez. giur., 28 giugno 2021, n. 622). Nessun contrasto, inoltre, può predicarsi con il d.lgs. n. 42/2004 poiché, nell'ambito della potestà legislativa esclusiva riservata alla Regione Sicilia, è funzionale a garantire un livello di tutela del paesaggio più elevato rispetto alla normativa nazionale.*» (T.a.r. per la Sicilia, sez. II, 24 giugno 2022, n. 2055);
a2) sulla portata del vincolo:

- «*Il vincolo di inedificabilità entro i 150 metri dalla battigia rende insanabile qualsiasi abuso, “ad eccezione di quelle iniziate prima dell'entrata in vigore della*

medesima legge – legge reg. n. 78/1976 - e le cui strutture essenziali siano state portate a compimento entro il 31 dicembre 1976” (art. 23, comma 11 legge reg. n. 37/1985» (T.a.r. per la Sicilia, sez. II, 26 maggio 2021, n. 1734);

- «Giova premettere che l’art. 15 della legge regionale n. 78 del 1976 non consente la realizzazione di alcuna opera nella fascia dei 150 metri dalla battigia - con esclusione di quelle volte alla diretta fruizione del mare - e le successive leggi di condono intervenute escludono la violazione di tale vincolo dagli illeciti condonabili.» (T.a.r. per la Sicilia, sez. II, 17 marzo 2021, n. 908);

- «l’art. 15 citato trova piena applicazione anche con riguardo ai Comuni i quali, alla data del 16 giugno 1976, non erano provvisti di uno strumento urbanistico generale; il legislatore regionale del 1976 ha sostanzialmente inteso “fotografare” il regime delle eccezioni al vincolo di arretramento delle edificazioni posto a tutela delle zone costiere, siccome all’epoca determinatesi, escludendo dal regime di inedificabilità solo quelle zone che, illo tempore, avevano già subito interventi edificatori e dunque potessero già nel 1976 essere qualificate come zone A) o B)» (C.g.a., sez. giur., 21 settembre 2010 n. 1220);

- «il vincolo di cui all’art. 15 è destinato a prevalere sulla pianificazione locale, rimanendo indifferente a eventuali, difformi interventi programmatori del territorio» (C.g.a., sez. giur., 22 febbraio 2021, n. 134);

- «la norma regionale mira a tutelare l’interesse pubblico primario alla conservazione dei valori ambientali insiti nel perimetro costiero dell’intera regione siciliana ed è in grado di resistere, sotto il profilo della gerarchia delle fonti, ad eventuali tentativi di incisione realizzati dagli enti locali attraverso varianti della zonizzazione, introdotte nei propri strumenti pianificatori» (C.g.a., sez. giur., 22 febbraio 2021, n. 134);

- il vincolo è direttamente operante anche nei confronti dei privati in sede di edificazione, e non solo per i Comuni in sede di pianificazione, sin dalla data di entrata in vigore della l.r. del 1978, non potendosi condividere la diversa tesi secondo cui il vincolo opererebbe per i privati solo da una data successiva e segnatamente dal 1991» (C.g.a., sez. giur., 22 febbraio 2021, n. 134);

- «sebbene l’art. 15 citato faccia salva la edificazione in quelle che erano già zone A) e B) del PRG alla data del 31.12.1976, con una fotografia “statica” dell’esistente, e non consenta la edificazione in aree che vengano incluse in zone A) e B) successivamente al 31.12.1976, tale previsione non impedisce certo che dopo il 31.12.1976 l’Ente locale possa modificare in senso più restrittivo la destinazione urbanistica delle aree già comprese in zone A) e B) al 31.12.1976. La “cristallizzazione” delle zone A) e B) al 31.12.1976 va intesa solo nel senso che non possono essere create, dopo il 31.12.1976, nuove zone A) e B), nelle zone sottoposte a vincolo assoluto dalla l. n. 76/1978, ma non nel senso inverso che zone A) e B) preesistenti al 31.12.1976 non possano essere soppresse dopo il 31.12.1976. Sicché, una area che si trovi nella fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia, e che fosse, anteriormente al 31.12.1976, zona A) o B), se riceve, in base a uno strumento urbanistico posteriore al 31.12.1976 [nel caso di specie nel 1979], una destinazione urbanistica diversa da quella A) o B), ricade automaticamente nel divieto assoluto di edificazione posto dalla citata l.r. del 1976» (C.g.a., sez. giur., 22 aprile 2022, n. 510);

a3) sulle deroghe al divieto di edificabilità (, nella specie, condonabilità delle ristrutturazioni): «l'art. 10 della [l.reg.] 15 maggio 1986, n. 26 (Norme integrative della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, relativa a "Nuove norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia e sanatoria delle opere abusive"), secondo cui: "Le opere eseguite in costruzioni non abusive che ricadano in zone vincolate da leggi statali o regionali di cui al decimo comma dell'art. 23 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, comprese quelle in zone inedificabili o pregiudizievoli per la tutela nonché le opere eseguite in costruzioni non abusive insistenti nella fascia dichiarata inedificabile ai sensi dell'art. 15, lett. a, della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, possono ottenere la concessione o autorizzazione in sanatoria con il solo adempimento di eventuali prescrizioni degli enti preposti alla tutela del vincolo, quando i lavori eseguiti consistono in ristrutturazioni e modifiche. La predetta procedura si applica anche nel caso che le ristrutturazioni e modifiche hanno comportato aumento di volume non superiore al 10 per cento di quello preesistente, con esclusione per le zone di interesse archeologico e per gli edifici di interesse storico, artistico o architettonico.". L'art. 10, testé riportato, consente dunque la sanatoria di opere eseguite in assenza di titolo edilizio, alle seguenti, concorrenti condizioni: a) che le opere in questione siano state realizzate in costruzioni non abusive; b) che i lavori eseguiti consistano in ristrutturazioni e modifiche; c) che siano rispettate le eventuali prescrizioni imposte dagli enti preposti alla tutela del vincolo; d) che le ristrutturazioni e le modifiche non abbiano comunque comportato un aumento di volume superiore al 10 per cento di quello preesistente» (C.g.a., sez. riun., 31 gennaio 2012, n. 891);

a4) in relazione alle deroghe giurisprudenziali – coniate avuto riguardo alla rilevanza dell'urbanizzazione di fatto dell'area – ai fini dell'ammissibilità del condono si registrano due orientamenti giurisprudenziali:

- per l'irrilevanza dell'urbanizzazione di fatto (orientamento maggioritario): i) C.g.a., sez. giur., 22 aprile 2022, n. 510; ii) C.g.a., sez. giur., 28 giugno 2021, n. 622; ii) secondo cui «L'art. 15, lett. a), l.r. n. 78/1976 impone un vincolo di inedificabilità assoluta entro i 150 metri dalla battigia non individuando alcuna deroga: "Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali debbono osservarsi, in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e B, in aggiunta alle disposizioni vigenti, le seguenti prescrizioni: a) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati". Il dato letterale non legittima dubbi interpretativi. Nella zona destinataria del vincolo possono essere realizzate opere che siano strettamente e direttamente finalizzate a rendere fruibile il mare (da parte di tutti) e possono essere ristrutturate, entro rigorosi limiti, le opere che esistevano prima dell'emanazione della legge regionale de quo [...]. Al di fuori dei casi in cui vi sia la prova che l'opera ricade in zona A) e B) già qualificata come tale o perimetrata come tale prima del 31.12.1976 (prova che nel presente giudizio non risulta fornita), è del tutto estraneo alla problematica relativa alla tutela del vincolo paesaggistico il riferimento alla eventuale urbanizzazione di fatto e completa edificazione della zona in cui ricade il fabbricato abusivo»; iii) C.g.a., sez. riun., 28 agosto 2020, n. 233: «l'addotta

circostanza che il fabbricato ricada in un'area ampiamente urbanizzata, per la presenza dell'aeroporto, e antropizzata non costituisce un caso di deroga al vincolo in questione, che [...] non ammette costruzioni anche se per avventura su comparti territoriali già compromessi da edificazione antecedente (); iv) «Il fatto, poi, che il fabbricato abusivo in questione ricada in area che si asserisce “fortemente urbanizzata” e sia servito da una strada che separa le costruzioni abusive dal mare non può certo costituire, di per sé, ragione di illegittimità del provvedimento di diniego della sanatoria impugnato, non rientrando le situazioni riferite dalla ricorrente nell'ambito dei casi di deroga al vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia dei 150 metri dalla battigia, tassativamente contemplati dalla legge» (C.g.a., sez. riun., 17 maggio 2018, n. 197);

- per la sua rilevanza (orientamento minoritario): i) C.g.a., sez. giur., 8 agosto 2024, n. 649 secondo cui «Di fatto non può essere sottaciuta l'incertezza, al momento della realizzazione della costruzione sull'effettiva distanza della stessa dalla battigia e non sembrano infondate le argomentazioni dell'appellante sul proprio legittimo affidamento, se solo si considera l'effettiva urbanizzazione della zona, il rilascio di sanatorie in favore di vicini (fatti non contestati) e i grandi mutamenti che, negli ultimi trentacinque anni, hanno interessato la zona costiera prospiciente l'immobile»; ii) T.a.r. per la Sicilia, Catania, sez. I, 31 agosto 2020, n. 2111, che richiama il concetto di saturazione urbanistica con conseguente riflesso sulla fruibilità del mare e delle coste per concludere che «la conclamata sussistenza di una zona urbanizzata e, in applicazione dei principi appena esposti, dell'esaurimento della funzione di tutela dei litorali che l'art. 15 [l. reg. n. 78 del 1976] ha inteso assumere»;

a5) sulla nozione di opere di diretta fruizione del mare:

i) C.g.a., sez. giur., 14 marzo 2014, n. 133 «costituiscono opere preordinate alla “diretta fruizione del mare” gli impianti e quelle opere destinate direttamente e specificamente alla fruizione del mare come l'accesso al lido, l'utilizzo di docce e di cabine spogliatoio da parte dei bagnanti. Quindi, solo le opere destinate in via diretta alla fruizione del mare, in quanto inerenti all'attività in esso esercitata, e non già quelle poste semplicemente in vicinanza del mare, per cui non è sufficiente che l'opera sia nelle vicinanze del mare per integrare il requisito della diretta fruizione del mare, ma è necessario che l'opera abbia una strumentalità diretta con gli usi del mare (pesca, navigazione, balneazione, ecc.) e pertanto non rientra in tale nozione un bene per il quale l'ubicazione nei pressi del mare è un dato puramente accidentale» [...] «debbono ritenersi impianti destinati alla diretta fruizione del mare soltanto quelli che debbono, oggettivamente e per loro stessa natura, essere collocati in prossimità del mare o della costa, quali ad esempio gli stabilimenti balneari, i pontili, i porti, le darsene, i ricoveri dei natanti ecc., tenuto conto, peraltro, che tale norma derogatoria si riferisce alla “diretta fruizione” del mare e quindi esclude espressamente tutto ciò che con l'uso del mare abbia una relazione semplicemente indiretta»

ii) nel concetto di “opera diretta alla fruizione del mare” deve annoverarsi «solo quell'impianto che, oggettivamente e per sua stessa natura, deve essere collocato in prossimità del mare o della costa, quali i pontili, i porti, le darsene, i ricoveri dei natanti, gli stabilimenti balneari; ciò che rileva non sono le modalità

con cui i manufatti vengono realizzati, né la loro consistenza, né la circostanza di essere vicini al mare, ma rileva soltanto la loro idoneità a consentire la diretta fruizione del mare. In altri termini, nella specifica ipotesi derogatoria all'inedificabilità assoluta si ricomprendono solo quelle strutture necessarie affinché la collettività [...] possa fruire del mare e della fascia costiera ad esso più prossima» (T.a.r. per la Sicilia, Catania, sez. I, 5 novembre 2020, n. 2896);

iii) *«sono interventi volti alla diretta fruizione del mare e della costa quelli di rimessaggio, alaggio e varo di imbarcazioni da diporto, con le connesse attività di assistenza e riparazione di esse» (C.g.a., sez. giur., 6 marzo 2008, n. 144);*

iv) *«gli impianti di rifornimento carburante per natanti da diporto sono opere destinate, per la loro natura, alla diretta fruizione del mare ed indispensabili per la nautica da diporto» (C.g.a., sez. giur., 18 maggio 2008, n. 390);*

v) *la vicinanza al mare di un'attività di ristorazione non può considerarsi destinata alla sua fruizione, garantendo solo maggiore amenità dei locali in cui si svolge l'attività commerciale, ma non è diretta ad agevolare la fruizione diretta del mare da parte della collettività (T.a.r. per la Sicilia, sez. II, 7 giugno 2021, n. 1819 confermata da C.g.a., sez. giur., 10 ottobre 2022, n. 1024);*

vi) *le strutture alberghiere non possono considerarsi destinate alla fruizione del mare (C.g.a., sez. giur., 4 febbraio 2010, n. 107);*

vii) *sul divieto di mutamento di destinazione d'uso entro 150 metri dalla battigia di cui all'art. 15 lett. a) della l.reg. 78 del 1976 (C.g.a., sez. giur., 13 settembre 2016, n. 308);*

viii) *v. l.reg. 29 novembre 2005, n. 15 (recante "Disposizioni sul rilascio delle concessioni di beni demaniali e sull'esercizio diretto delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo") secondo cui:*

- l'art. 1, comma 4, della secondo cui "Ai fini delle disposizioni di cui all'art. 15, lettera a), della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, le opere connesse all'esercizio delle attività di cui al comma 1 sono considerate opere destinate alla diretta fruizione del mare quando previste nei piani di utilizzo delle aree demaniali marittime [PUDM] approvati ai sensi della presente legge e sono soggette ai provvedimenti edilizi abilitativi nei comuni competenti per territorio, validi per tutta la durata delle concessioni demaniali marittime, anche se rinnovate senza modifiche sostanziali";

- l'art. 1, comma 1, prevede che: "La concessione dei beni demaniali marittimi può essere rilasciata, oltre che per servizi pubblici e per servizi e attività portuali e produttive, per l'esercizio delle seguenti attività: a) gestione di stabilimenti balneari e di strutture relative ad attività sportive e ricreative; b) esercizi di ristorazione e somministrazione di bevande, cibi precotti e generi di monopolio; c) costruzione, assemblaggio, riparazione, rimessaggio anche multipiano, stazionamento, noleggio di imbarcazioni e natanti in genere, nonché l'esercizio di attività di porto a secco, cantieri nautici che possono svolgere le attività correlate alla nautica ed al diporto, comprese le attività di commercio di beni, servizi e pezzi di ricambio per imbarcazioni; d) esercizi diretti alla promozione e al commercio nel settore del turismo, dell'artigianato, dello sport e delle attrezzature nautiche e marittime; e) [(lettera omessa in quanto impugnata dal Commissario dello Stato ai sensi

dell'art. 28 dello Statuto)]; f) porti turistici, ormeggi, ripari, darsene in acqua o a secco, ovvero ricoveri per le imbarcazioni e natanti da diporto”;

a6) sulle modalità di calcolo della distanza dalla battigia «la distanza va misurata tenendo conto dell'unica linea retta che congiunge l'immobile (o anche soltanto lo spigolo dello stesso) al punto più vicino in cui la terraferma entra in contatto con il mare», dovendosi precisare precisa che «si deve prescindere, pertanto, da eventuali scogli che affiorano dal mare, lasciando uno specchio d'acqua tra gli stessi e la costa.» (C.g.a., sez. giur., 29 luglio 2013, n. 680); ii)

a7) sulla inderogabilità del vincolo in esame: v. Corte cost., 18 luglio 2023, n. 147 ove si evidenzia:

i) come i PUDM – la cui adozione è imposta alle regioni dall'art. 6 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400 (Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime), convertito, con modificazioni, nella legge 4 dicembre 1993, n. 494 – siano «strumenti settoriali “destinat[i] ad assolvere, nella prospettiva della migliore gestione del demanio marittimo d'interesse turistico-ricreativo, ad una funzione schiettamente programmatica” delle concessioni demaniali, al fine di «rendere compatibile l'offerta dei servizi turistici con le esigenze della salvaguardia e della valorizzazione di tutte le componenti ambientali dei siti costieri, onde consentirne uno sfruttamento equilibrato ed ecosostenibile» in tal modo, essi svolgono «un'essenziale funzione non solo di regolamentazione della concorrenza e della gestione economica del litorale marino, ma anche di tutela dell'ambiente e del paesaggio, garantendone tra l'altro la fruizione comune anche al di fuori degli stabilimenti balneari» (Corte cost., 5 maggio 2022, n. 108);

ii) come sia da ritenersi costituzionalmente illegittima una norma regionale che consenta la realizzazione di opere prevista dall'art. 1, comma 1, della l.reg. n. 15 del 2005, senza l'adozione del PUDM non rilevando, al riguardo, «la circostanza per cui – trattandosi di luoghi paesaggisticamente vincolati – sarebbe comunque necessario, per ogni opera, ottenere anche l'autorizzazione paesaggistica, oltre al provvedimento edilizio abilitativo. A ledere il principio di cui alla normativa statale è la circostanza che la previsione legislativa regionale, consentendo la realizzazione di opere lungo la costa siciliana entro i 150 metri dalla battigia, possa determinare «il consolidamento di situazioni tali da ostacolare il compiuto sviluppo della pianificazione paesaggistica» (Corte cost., 25 luglio 2022, n. 187) costituente «valore imprescindibile [...] espressione di un intervento teso a stabilire una metodologia uniforme di tutela, conservazione e trasformazione del territorio» (da ultimo, sentenze Corte cost., 27 ottobre 2022, n. 221, 25 luglio 2022, n. 192);

iii) come la tutela del paesaggio e dell'ambiente di cui all'art. 9 Cost. impedisca l'adozione di norme regionali nel caso di specie l'art. 13, comma 15, lettera b) n. 1, della l.reg. 25 maggio 2022, n. 13 che autorizzino il consumo delle fasce costiere, paesaggisticamente vincolate, con interventi parcellizzati, senza quella «visione d'insieme delle aree da tutelare e dei contesti in cui le medesime sono inserite» Corte cost., 25 luglio 2022, n. 187, in *Foro it., Rep. 2022, voce Regione in genere e regioni a statuto ordinario, n.° 223*);

b) sulla natura straordinaria ed eccezionale della disciplina condonistica e sulla necessità di una valutazione rigorosa dei presupposti legittimanti la sanatoria e ogni ulteriore intervento incrementale: v. Corte cost. 23 luglio 2024, n. 142 ove si osserva come:

b1) la normativa concernente il condono (art. 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante «*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive*»; art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, recante «*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*» e art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante «*Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*», convertito, con modificazioni, nella legge 24 novembre 2003, n. 326), il legislatore nazionale, in via straordinaria e con regole ad hoc, abbia consentito di sanare situazioni di abuso, perpetrate sino ad una certa data, di natura sostanziale, in quanto difformi dalla disciplina urbanistico-edilizia;

b2) in diverse pronunce rese dalla Corte sulla legislazione sui condoni edilizi vi sia l'«*insistente ricorso ad aggettivi come "eccezionale", "straordinario", "temporaneo" e "contingente" utilizzati per descriver[la]*» e dalla sottolineatura della «*peculiare ratio di queste misure, da considerare come assolutamente extra ordinem e destinate a operare una tantum in vista di un definitivo superamento di situazioni di abuso*» (Corte cost., 30 luglio 2021, n. 181);

b3) quanto agli effetti, il condono non elide la situazione di illiceità, ma opera unicamente su due piani e in particolare «*sul piano penale, al ricorrere dei presupposti di legge, determina l'estinzione dei reati edilizi [e] su quello amministrativo comporta il conseguimento della concessione in sanatoria (e l'estinzione dell'illecito amministrativo)*» (Corte cost., 17 marzo 2023, n. 44, in *Foro it.*, 2023, I, 3387);

b4) dalla limitata portata delle sanatorie straordinarie si ricava che l'immobile che ne è oggetto non può giovare delle normative che riconoscono vantaggi edilizi che esorbitino dagli interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, e di ristrutturazione finalizzati alla tutela dell'integrità della costruzione e alla conservazione della sua funzionalità;

- a tale ultimo proposito, può rammentarsi che questa Corte ha già avuto modo di statuire la ragionevolezza della sottoposizione degli immobili condonati ad un regime più rigoroso quanto alle opere edilizie che alterino le caratteristiche visibili all'esterno o comunque la sagoma, l'altezza, la superficie o la volumetria dell'edificio rispetto a quello previsto per gli interventi tesi a preservare l'integrità e la funzionalità delle costruzioni (Corte cost., 23 giugno 2000, n. 238);

c) in dottrina: G. PETRELLI, *L'ambito di applicazione oggettivo del vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 42/2004, in particolare nella regione Sicilia*, in *Riv. del notariato*, 2021, 636.