



Pod - 229931

31 MAR. 2006

SCARICATO

Al Comune di Bracciano
Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia
Piazza IV novembre, n. 6
00062 - BRACCIANO (RM)

Oggetto: parere in merito alla relazione fra il piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) e l'accertamento di conformità urbanistica

Il Comune di Bracciano ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibile rilevanza di un piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) presentato nelle more della procedura di accertamento di conformità urbanistica di un manufatto abusivo, procedura prevista nell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il Comune informa di aver rilasciato il permesso di costruire n. 97/2006 per la realizzazione di opere in zona agricola. L'interessato ha tuttavia eseguito l'opera in difformità dalle prescrizioni contenute nell'atto concessorio, e, in seguito, ha chiesto l'accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del testo unico dell'edilizia, corredando la domanda con la presentazione di un PUA.

La Commissione edilizia comunale, esaminata l'istanza ai fini del rilascio del parere di propria competenza, aveva sospeso la sua valutazione di merito " ... *considerando che l'accoglimento della pratica in oggetto presentata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è strettamente connesso all'approvazione del P.U.A. a corredo della stessa*" (nota n. 39091 del 12.12.2007). In sostanza, la Commissione ha rilevato che nel procedimento ex art. 36 è stato introdotto un elemento aggiuntivo ed estraneo, la presentazione del PUA, in ordine al quale esprime perplessità. In proposito, la Commissione cita un precedente parere di questa direzione regionale (parere n. 9584 dell'8 marzo 2006) nel quale si afferma che il PUA non ha alcuna attitudine a legittimare opere già realizzate in violazione di prescrizioni urbanistiche o paesaggistiche. Per questo il Comune, recependo l'indicazione in al senso della Commissione edilizia, formula una richiesta di parere alla Regione chiedendo di sapere se tale procedura sia corretta e qual è l'effetto della presentazione di un PUA nel procedimento di accertamento di conformità.

[Handwritten signature]



Preliminarmente, è opportuno precisare che il parere regionale, di cui si conferma pienamente il contenuto, si riferisce all'ipotesi, ritenuta peraltro illegittima, in cui viene utilizzata la presentazione del PUA "a sanatoria" indipendentemente dalla richiesta di un condono edilizio ai sensi della l.r. 12/04 e della legge n. 326/03, o di sanatoria previo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Nel caso in questione, invece, il Comune riferisce che è stata presentata richiesta ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01 e, nell'ambito di tale procedimento, è stato presentato un PUA.

Ciò premesso, si ritiene quanto segue.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01, ciò che rileva è la c.d. doppia conformità urbanistica, che ricorre quando " ... *l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*".

La lettura della normativa statale sopra riportata evidenzia l'assoluta mancanza di collegamento oggettivo fra l'accertamento di conformità ed il piano di utilizzazione aziendale previsto dalla Regione Lazio. Infatti, risulta del tutto evidente che i due procedimenti non hanno alcun punto di contatto e che è illegittimo - e comunque irrilevante - gravare la procedura diretta all'accertamento di conformità con la richiesta di un PUA. La procedura ex art. 36 D.P.R. 380/01 costituisce infatti un procedimento compiuto in sé: *"Il provvedimento di accertamento di conformità assume pertanto una connotazione eminentemente oggettiva e vincolata, priva di apprezzamenti discrezionali ... una volta positivamente riscontrata, in concreto, la ricorrenza dei presupposti di fatto e di diritto cui tale normativa subordina la realizzazione dell'opera, essa è tenuta rilasciare il provvedimento permissivo richiesto"* (TAR Napoli, Sez. VI, 19.10.2006, n. 8708). **Nessun altro requisito è richiesto dalla legge: pertanto, se esiste la doppia conformità il Comune deve rilasciare la concessione in sanatoria senza ulteriori richieste. In caso contrario il provvedimento sanante non deve essere rilasciato. In entrambi i casi sono irrilevanti le motivazioni per le quali è stato commesso l'abuso.**

Riguardo alla natura e all'efficacia dell'accertamento di conformità, si evidenzia che l'istituto (già previsto nell'art. 13 L. 47/85) rientra nel novero degli strumenti di sanatoria (sanatoria c.d. "propria", in quanto richiede la c.d. *doppia conformità* urbanistica), e viene richiesto per legittimare le opere abusive già realizzate. La *ratio* dell'istituto è stata



evidenziata in una importante sentenza della Corte costituzionale, più volte reiterata: *“E' da sottolineare, pertanto, la particolare natura della sanatoria ex art. 13 della legge in discussione: tal sanatoria presuppone l'accertamento, a seguito di riesame <ora per allora> dell'illiceità delle opere, l'intrinseca <giustizia> sostanziale delle opere stesse (conformi agli strumenti urbanistici già nel momento della loro costruzione) e vien concessa appunto a causa dell'accertata inesistenza del danno urbanistico “.* Anche l'estinzione degli illeciti penali trova fondamento *“.. in un accertamento dell'inesistenza del danno urbanistico, e cioè dell'inesistenza ex tunc dell'antigiuridicità sostanziale del fatto di reato”* (Corte Cost., 31 marzo 1988, n. 370).

Quanto ai PUA, invece, la loro finalità appare molto più limitata. Si tratta infatti di uno istituto previsto dal legislatore della Regione Lazio il cui scopo è **esclusivamente** quello di derogare alle dimensioni del lotto minimo, per il quale è possibile ottenere il permesso di costruire, e degli attrezzi agricoli. L'istituto presuppone l'esistenza di dimostrate esigenze di produzione agricola, da accertare in concreto con l'esperimento della complessa procedura prevista dalla legge regionale, che peraltro riserva ampio margine all'apprezzamento discrezionale dell'autorità comunale (art. 57 l.r. 38/99).

Ciò che qui conta rilevare è che in quanto strumento di programmazione il PUA precede la realizzazione degli interventi e non ha efficacia di sanatoria di abusi edilizi. Tale concetto veniva chiaramente espresso nel parere regionale citato dalla Commissione edilizia comunale, nel quale si afferma che “Il PUA è uno strumento che deve essere approvato preventivamente alla realizzazione delle opere previste”.

In conclusione, si sottolinea che nel procedimento di accertamento di conformità la presentazione di un PUA non è ammessa ed è comunque irrilevante. In particolare, si evidenzia che la mancanza della doppia conformità urbanistica non può essere compensata con la presentazione di un PUA. In tal caso il provvedimento abilitativo in sanatoria rilasciato sarebbe illegittimo per violazione di legge e, inoltre, per eccesso di potere, ricorrendo la figura sintomatica dello sviamento di potere: in sostanza, il PUA verrebbe utilizzato per una finalità diversa da quella per la quale la legge lo prevede. Nel caso invece in cui sussista la doppia conformità urbanistica – come sopra evidenziato - la sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del testo unico dell'edilizia, deve essere concessa indipendentemente dalla presentazione di un PUA.



Infine, si evidenzia che **anche la richiesta del PUA come elemento aggiuntivo all'accertamento della conformità urbanistica sarebbe illegittimo**, in quanto contrasta col criterio di economicità dell'azione amministrativa e col principio generale di divieto di aggravio del procedimento amministrativo (art. 1, legge 7 agosto 1990, n. 241).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:
www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP