



Direzione Programmazione Strategica
Politiche Territoriali ed Edilizia

direzioneB08@regione.piemonte.it

Data 26/07/2013

Protocollo 021908/DB0800

Spett.le
Ufficio Tecnico
del Comune di
CERVASCA (CN) - 12010

OGGETTO: Comune di CERVASCA (CN).

Riscontro a nota comunale prot. n. 4856 in data 18 giugno 2013.

Accertamento di conformità ex articolo 36 del D.P.R. 380/2001. Richiesta di parere.

Con la nota sopra richiamata, il Comune di Cervasca, interroga questa Direzione per avere un parere in merito alla possibilità di sanare un abuso edilizio, consistente nella trasformazione d'uso in abitazione di un solaio esistente, in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio. In particolare, considerato che *"sussisterebbe la duplice conformità rispetto ai contenuti della L.R. 21/1998 e s.m.i., sia al momento dell'esecuzione dei lavori che al momento attuale"*, il Comune chiede se sia *"percorribile la strada di sanare l'abuso edilizio commesso con un accertamento di conformità ex articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i."*.

Occorre fare una premessa per quanto concerne l'ambito di applicazione della legge regionale 6 agosto 1998, n.21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti".

Il paragrafo 1.2 della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 25 gennaio 1999, n. 1/PET precisa che: "La legge non rappresenta, in alcun caso, il mezzo per produrre l'effetto di sanatoria di:

- sottotetti abusivamente realizzati;
- sottotetti abusivamente destinati ad altra funzione rispetto a quella risultante da provvedimenti autorizzativi, elaborati progettuali od altra documentazione;
- sottotetti realizzati in difformità da quanto stabilito nei provvedimenti autorizzativi."

L'accertamento di conformità urbanistica, previsto dall'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 è stato oggetto, come noto, di diversi orientamenti giurisprudenziali contrastanti.

L'interpretazione prevalentemente adottata dai giudici amministrativi è quella più aderente al dettato normativo, per cui la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia va riferita tanto al momento dell'esecuzione quanto al momento della richiesta di sanatoria (c.d. doppia conformità). Così inteso, pertanto, l'istituto è diretto a sanare le opere solo formalmente abusive, in quanto eseguite senza il previo rilascio del titolo, ma conformi nella sostanza alla disciplina urbanistica applicabile per l'area su cui sorgono, vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

La disciplina urbanistica ed edilizia ricomprende per gli aspetti normativi sia le tematiche relative agli strumenti di pianificazione generale (Piani Regolatori Generali) che attuativi (Piani Attuativi) dei Comuni, nonché degli strumenti di programmazione regionale e di pianificazione territoriale paesaggistica.

Caratterizzandosi la legge regionale n. 21/1998 quale disposizione legislativa di carattere eccezionale e derogatorio che limita il proprio campo di azione al manufatto "sottotetto", si discosta dal quadro giuridico sul quale si fonda l'istituto dell'accertamento di conformità che si riferisce ad un'attività vincolata della P.A., consistente nell'applicazione alla fattispecie concreta di previsioni legislative ed urbanistiche a formulazione compiuta e non elastica, che non lasciano all'Amministrazione medesima spazi per valutazioni di ordine discrezionale.

Pertanto, se è da respingere l'ipotesi di una sanatoria utilizzando la legislazione regionale citata è a più forte ragione da escludere che tale normativa possa sostituire il piano regolatore per la valutazione della "doppia conformità" di cui all'articolo 36 del D.P.R. 380/2001.

Distinti saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

referente:
dott.ssa Paola Raiteri