



Prot. n. 177849
del 24 marzo 2010

OGGETTO: Sportello unico per le attività produttive - Rapporti con la normativa urbanistica ed edilizia.

Il Comune fa presente che durante l'esame di un progetto di trasformazione ed ampliamento di una struttura esistente, in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, "è stato accertato che la ditta proprietaria dell'immobile ha dato in parte corso alle previsioni costituenti variante" realizzando parte dell'ampliamento previsto nel progetto.

Il Comune aggiunge che "in merito al progetto di variante si è espressa preliminarmente la Giunta Comunale ravvisando un equilibrato rapporto tra l'interesse del privato e lo interesse pubblico ed un regolato uso del territorio e dando così favorevolmente avvio alla pratica di variante urbanistica ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98".

Chiede pertanto "se legittimamente la Conferenza dei Servizi, possa proseguire le proprie valutazioni in presenza di ordinanza di sospensione dei lavori che demandi l'adozione di eventuali provvedimenti repressivi all'esito della conclusione della stessa e se la Giunta Provinciale prima ed il Consiglio Comunale poi, legittimamente, in presenza di abusi edilizi possano approvare la variante con effetti sananti".

Ciò premesso sulla questione si esprime il seguente parere, naturalmente in termini di carattere generale poiché la soluzione del caso prospettato nel quesito non compete alla Regione Marche.

Il fatto che siano stati iniziati i lavori e sia stata realizzata parte dell'opera prima che il relativo progetto sia stato approvato, commettendo così un abuso edilizio, non impedisce che questo venga preso in esame dalla Conferenza di servizi prevista dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, se, come scritto nel quesito, garantisce un equilibrato rapporto tra l'interesse privato e l'interesse pubblico ed un regolato uso del territorio, risultando così valido sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio.

Ciò a maggior ragione quando con l'ordinanza di sospensione dei lavori (che è un provvedimento di natura cautelare: vedi art. 27, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) si demanda l'applicazione dei provvedimenti repressivi all'esito della conclusione della Conferenza di servizi.

L'approvazione del progetto, anche con il procedimento di variante urbanistica di cui al predetto art. 5 del D.P.R. n. 447/98, non avrebbe del resto un effetto sanante, in quanto tale conseguenza, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, si verifica soltanto se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda" (cd. doppia conformità).

Per un'opera che ha già violato la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua, sia pur parziale, realizzazione, tale doppia conformità non potrà più sussistere.

Gli abusi edilizi commessi saranno sanzionati secondo le norme che li riguardano (vedi gli articoli 27-35 del D.P.R. n. 380/2001).