

Data 26/07/2013

Protocollo 002.1909/DB0800

anticipata via fax
al n. 011-8609073

Al Responsabile
del Servizio Tecnico- Edilizia ed Urbanistica
del Comune di
via Umberto I n. 3
10020 PECETTO TORINESE (TO)

**Oggetto: Comune di PECETTO TORINESE (TO).
Riscontro a nota comunale prot. n. 3324 del 17 aprile 2013:
"Piano casa L.R. 20/09 utilizzo dell'ampliamento ai sensi dell'art. 7".**

Con la nota comunale evidenziata in oggetto, si chiede se sia corretta l'applicazione dell'articolo 7 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 per consentire l'ampliamento in deroga della struttura relativa alla casa di cura e di riposo San Luca.

Come riferito nella nota pervenuta, tale struttura è destinata dal PRGC all'uso assistenziale e ospedaliero per servizi di interesse generale di tipo privato e l'ampliamento proposto in progetto consiste nella sopraelevazione del corpo di fabbrica della manica degli ambulatori per realizzare due piani destinati a salotti e uffici, spogliatoi per i medici, volumi tecnici e nuovo monta-lettinghe; riferisce la nota che non è possibile assimilare tale struttura alla destinazione produttiva, artigianale, direzionale e turistico-ricettiva.

Infine, viene precisato dal Comune che per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in assenza di una categoria specifica, l'Amministrazione ha deliberato appositamente, prevedendo la categoria "Educativo e Socio Assistenziale" con il relativo valore calcolato nella misura del 75% di quello equivalente per la categoria "Commerciale".

Alla luce di quanto sopra esposto, è possibile precisare quanto segue:

- l'articolo 7 della legge regionale n. 20/2009 consente, al comma 2, interventi di ampliamento negli edifici esistenti a destinazione artigianale, produttiva e direzionale; al comma 5 del medesimo articolo è disciplinato l'ampliamento in deroga per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva; la norma in esame non prevede espressamente l'ampliamento in deroga per i fabbricati a destinazione socio-assistenziale.

Ora, la medesima Amministrazione ha dato atto che per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione per la struttura socio – assistenziale in esame ha deliberato appositamente, ravvicinando il valore degli oneri dovuti per la destinazione *Educativo e Socio Assistenziale* a quelli previsti, pro quota, per la destinazione commerciale; per altro, nella nota pervenuta è riferito che *non si ritiene che la destinazione assistenziale e ospedaliera per servizi di interesse generale, seppure di tipo privato, possa essere assimilabile alla destinazione produttiva, artigianale direzionale e turistico-ricettiva.*

Va chiarito che non si ritiene condivisibile la proposta contenuta nella nota comunale di inquadrare la casa di cura e di riposo in questione nella destinazione d'uso produttiva, proprio alla luce delle considerazioni sopra evidenziate; potrebbe essere valutabile la possibilità avvicinare la destinazione educativa - socio assistenziale a quella ricettiva.

Per altro, va evidenziato che le possibilità di ampliamento in deroga, considerate per l'attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali del 1° aprile 2009, sono state fatte proprie dal Piemonte con la legge regionale n. 20/2009; nel 2011 sono state ampliate le possibilità d'intervento edilizio, ammesso in deroga, anche alle destinazioni d'uso produttiva, artigianale, direzionale e turistico-ricettiva e, più che ragionevolmente, il legislatore regionale avrebbe potuto ricomprendere tra queste anche la destinazione socio-assistenziale, quale è quella in discussione.

Infatti, proprio in considerazione dell'innegabile assunto che anche gli edifici con tipologia d'uso socio-assistenziale assolvono ai principi di utilità collettiva e di opportunità per il rilancio dell'economia, sarebbe stato conseguente favorirne, anche in deroga, la riqualificazione sotto il profilo della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, migliorandone anche la sicurezza strutturale e l'accessibilità, secondo quanto previsto dall'Intesa citata e dalla legge regionale n. 20/2009.

Purtroppo, una interpretazione rigorosa dell'articolo 7, commi 2 e 5, esclude l'ipotesi sopra suggerita e, nell'ambito delle possibilità ammesse dall'ordinamento vigente, residua solamente valutare le possibilità offerte dalla procedura, anch'essa in deroga, prevista dall'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380:

Art. 14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

- 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.*
- 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*
- 3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.*

Distinti Saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

Referente:
dott. Antonio Trifirò