

Data **09 AGO, 2013**

Protocollo **0023221/DB0800**  
Classific. **011.010.020**

anticipata via fax  
al n. 011-9986330

Al Responsabile Capo del Settore  
Edilizia Privata/Urbanistica  
del Comune di  
10040 LEINI' (TO)

**Oggetto: Comune di LEINI' (TO).**

**Riscontro a nota comunale prof. n. 12543 del 1° luglio 2013: "richiesta di parere in merito all'applicazione della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012 n. 7/UOL avente per oggetto: Decreto legge 13 maggio 2011 n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia" convertito con modificazioni nella legge 12 luglio 2011 n. 106; art. 5, commi 9-14, prime indicazioni."**

Con la nota comunale evidenziata in oggetto, si chiede di esprimere parere in merito all'applicazione dell'articolo 5, comma 9, lettera a) della legge 106/2011, laddove si riconosce una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale; in particolare, si chiede se la volumetria preesistente è riferita a quella delle consistenze edilizie preesistenti o al volume risultante dal permesso di costruire assentito ma i cui lavori non sono ancora iniziati.

Il caso che viene esposto è quello di un permesso di costruire rilasciato ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; nelle more di inizio dei relativi lavori è stata chiesta anche l'applicazione allo stesso edificio delle possibilità in deroga previste dalla legge n. 106/2011 per la premialità volumetrica del 20% sul volume autorizzato.

Il chiarimento è chiesto alla luce di quanto previsto dall'articolo 4 della legge regionale n. 9/2003 che prescrive al comma 2:

*" 2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti. Gli interventi edilizi di recupero di cui all'articolo 1 non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti. "*

Inoltre, chiede il Comune se sia sempre necessaria la deliberazione del Consiglio comunale per l'applicazione delle previsioni della legge n. 106/2011.

Sul secondo tema sollevato, è subito utile ribadire quanto segue:

- la presenza dell'interesse pubblico all'intervento è indubbiamente uno dei presupposti fondamentali che consentono l'applicazione delle norme urbanistico-edilizie previste dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106 (conversione del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70) *Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia (c.d. "decreto sviluppo")*. Riferimento specifico a tale requisito si trova al comma 11 dell'articolo 5 citato, ove viene richiamato il procedimento di cui all'art. 14 - *Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* - per assentire gli interventi di cui al comma 9, ovvero per

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Infatti, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previsto all'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e tale requisito è ripreso dalla circolare regionale n. 7/UOL, che al punto 4.1 chiarisce:

*4.1 la norma trova applicazione solo ed esclusivamente nei contesti edilizi ed urbani da razionalizzare e/o riqualificare, di cui al precedente paragrafo 1; in tutti i restanti casi e contesti urbani permangono pertanto valide le ordinarie norme urbanistiche. Ne derivano tre conseguenze importanti:*

- ***le deliberazioni del Consiglio comunale recanti l'approvazione degli interventi, devono motivarne in maniera precisa e documentata la coincidenza con le finalità delle norme di legge;***
- *omissis...*

A tale richiamo va aggiunto quanto riportato al punto 5.1 della circolare:

***5.1 è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 14 del d.p.r. 380/2001 sia con riferimento ai parametri indicati nel comma 3, di tale articolo, sia per il mutamento delle destinazioni d'uso (casistica in origine non contemplata), purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari. Tale disposizione si applica ad interventi sia su edifici ed impianti pubblici, sia su edifici ed impianti privati per i quali sia individuato un interesse pubblico, da motivare nella relativa deliberazione del Consiglio comunale. In considerazione del carattere derogatorio della previsione in oggetto, dalla motivazione deve risultare che sussiste un concreto e specifico interesse pubblico, di natura e qualità prevalenti rispetto agli interessi già riconosciuti negli atti di pianificazione territoriale.***

E, ancora, al successivo rinvio,

- ***nella deliberazione del Consiglio comunale occorre motivare in merito all'interesse pubblico sotteso all'intervento in deroga.***

Pertanto, deve essere chiaro che la deliberazione comunale, prevista per assentire gli interventi urbanistico-edilizi di cui alla legge n. 106/2011, deve dare esplicita motivazione dell'interesse pubblico all'operazione; così, è opportuno che le finalità della riqualificazione e/o del recupero dei siti dismessi o delle aree degradate si accompagnino ad ulteriori elementi di natura discrezionale, fondanti l'interesse pubblico, che determinino nell'Amministrazione comunale l'attenta e favorevole decisione alla realizzazione del progetto.

In merito all'applicazione concorrente delle disposizioni in deroga della legge regionale n. 9/2003 sul recupero funzionale dei rustici con quelle della legge n. 106/2011, si sollevano forti perplessità:

- infatti, come già si rileva da quanto sopra esposto, la norma statale, all'articolo 5, comma 9, indica chiaramente le proprie finalità:

*"9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, ... omissis...";*

tali finalità non sono sicuramente ravvisabili nel caso in cui si intenda computare volumetrie autorizzate ma non ancora realizzate per il calcolo della premialità, come sembra venga proposto nella nota comunale.

Inoltre, risulta che la norma sopra riportata promuove la riqualificazione:

- di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti
- nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare con l'applicazione delle disposizioni in deroga ivi previste.

Discende che la riqualificazione ammessa deve riguardare aree urbane degradate, nelle quali è ammesso il recupero degli edifici eventualmente esistenti senza distinzione e limitazioni delle relative destinazioni d'uso in atto; proseguendo oltre, la norma consente anche la riqualificazione di singoli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare mediante a) il riconoscimento di una volumetria premiale, b) la delocalizzazione delle relative volumetrie, c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, d) modifiche della sagoma.

Riferisce il Comune che l'intervento in esame risulta proposto su un immobile in cui concorre anche l'applicazione della legge regionale sul recupero funzionale dei rustici; tale circostanza fa intendere che la destinazione del fabbricato sia anche solo parzialmente residenziale; ora, tale progetto risulterebbe assorbito dalla previsione della norma che consente la riqualificazione di singoli edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, su cui, però, la stessa disposizione precisa che la destinazione d'uso in atto debba essere non residenziale, secondo quanto sopra evidenziato.

Cordialmente,

Il Direttore  
Ing. Livia Dezzani

referente:  
dott. Antonio Trifirò