

Data **20 MAR 2013**

Protocollo **0007935/050800**  
classif. **au.010.020**

anticipata via  
e-mail

Al Responsabile  
dello Sportello Unico per le imprese  
della Città di Moncalieri  
via Santa Croce n. 12/A  
10024 MONCALIERI (TO)

**Oggetto: Comune di MONCALIERI (TO).**

**Riscontro a nota comunale prot. n. 8196 del 15 febbraio 2013 ed a successiva integrazione,  
pervenute con e-mail del 15 febbraio:**

**"Quesiti per l'applicazione dell'articolo 5 della legge n. 106/2011".**

Con le note pervenute il Comune chiede chiarimenti in merito:

- 1) al presupposto dell'interesse pubblico per l'applicazione della procedura relativa agli interventi edilizi in deroga, previsti dall'articolo 5 della legge n. 106/2011;
- 2) alla conseguente possibilità di derogare all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, quando questo sia previsto dalle NTA del PRGC vigente per l'area oggetto dell'intervento edilizio;
- 3) alla determinazione delle destinazioni d'uso compatibili e complementari, insediabili nell'area d'intervento;
- 4) alla quantificazione degli standard pubblici e privati e sulla loro possibile monetizzazione totale o parziale;
- 5) alla possibilità di applicazione della norma in deroga ad edifici ricadenti in "aree a preminente destinazione produttiva esistente che riveste carattere storico-artistico ed ambientale".

Sulle questioni segnalate è possibile evidenziare quanto segue:

- 1) 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.

- 2) Sulla possibilità di derogare all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, quando questo sia previsto dalle NTA del PRGC vigente per l'area oggetto dell'intervento edilizio, vanno considerati i differenti casi:
  - a) in caso di previsione dello strumento urbanistico esecutivo, questo può sicuramente essere riconsiderato nella deliberazione comunale prevista per l'approvazione dell'intervento;
  - b) nel caso di convezione sottoscritta dall'amministrazione comunale e dal soggetto privato, occorre darne attuazione poiché l'atto di convezione impegna il patrimonio comunale sulla base di garanzie certe che vanno assicurate e non è possibile modificare unilateralmente quanto è stato convenuto in un accordo-convenzionale sottoscritto. Comunque, è possibile addivenire a modifiche alla convenzione, concordate tra le parti, che consentano eventuali interventi in deroga.

- 3) In merito al tema dell'ammissibilità delle modifiche delle destinazioni d'uso, considerate tra loro compatibili e complementari ed insediabili nell'area d'intervento, come previsto al comma 9, lettera c) e al comma 13 dell'articolo 5, è possibile fare riferimento alla relativa circolare regionale che, oltre a fornire chiarimenti ed indicazioni sul procedimento da osservare, fornisce un quadro di riferimento sulla corretta valutazione nel caso di mutamento dell'uso; infatti, la circolare richiama la ragionevole ed opportuna verifica dell'operazione in progetto sia alla scala edilizia in considerazione delle *destinazioni tra loro compatibili o complementari nell'ambito di uno stesso edificio o complesso unitario di edifici*, sia alla scala urbanistica in riferimento alle *destinazioni tra loro compatibili o complementari a scala urbana, in relazione ai caratteri propri del contesto urbano circostante*.

Pertanto, nella deliberazione comunale prevista, devono essere verificati dal comune tali due legami con il contesto in atto, oltre a verificare il rispetto dei requisiti riportati all' art. 5 comma 11 della l. 106/2011 stessa: *"Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*.

Per completezza, si evidenzia come la legge non dia alcuna indicazione sul rapporto tra la destinazione d'uso dell'area d'intervento e la destinazione d'uso dell'edificio da recuperare in riferimento alla nuova possibile destinazione, facendo intendere che la circostanza sia di rilievo limitato.

- 4) Infine, sulla quantificazione degli standard pubblici e privati e sulla loro possibile monetizzazione totale o parziale, si segnala la necessaria verifica che occorre effettuare sul rispetto e sulla dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal PRG e dalla legge regionale n. 56/1977, secondo quanto indicato nella legge statale e richiamato dalla circolare regionale; per altro, nel caso l'intervento in deroga coinvolga edifici o aree conteggiati nella quota a standard prevista dallo strumento urbanistico, l'eventuale loro trasformazione con mutamento della destinazione d'uso in atto richiede il riequilibrio della quota complessiva di servizi.

La conseguente possibile soluzione di monetizzazione totale o parziale degli standard pubblici e privati, derivanti dall'intervento progettato in deroga, non ha riferimenti utili né nella norma statale né nei chiarimenti resi con la circolare regionale; in linea generale, la si considera favorevolmente se la possibilità di monetizzare gli standard sia, comunque, prevista nella strumentazione urbanistica comunale vigente.

- 5) Con riferimento alla possibilità di applicare la norma in deroga in aree che rivestono carattere storico-artistico ed ambientale ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 56/1977, si richiama l'attenzione su quanto previsto all'art. 5 comma 10: *gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o **siti nei centri storici** o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria*; tale condizione richiede una verifica da parte dell'Amministrazione comunale poiché sulla base degli elementi forniti non si è in grado di valutare se l'edificio in questione sia localizzato nel centro storico.

Distinti Saluti.

Il Direttore  
Ing. Livio Dezzani

referenti:  
dott. Antonio Trifirò  
arch. Fulvia Zunino