

Data - 6 SET. 2012

Protocollo 29233/DB0800

Classificazione

Spett.le
Comune
di ALAGNA VALSESIA (VC) - 13021

Oggetto: Comune di ALAGNA VALSESIA (VC).

Richiesta di parere in merito all'applicazione della Circolare n. 7/UOL, in data 9 maggio 2012, del Presidente della Giunta Regionale avente ad 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: articolo 5, commi 9-14, prime indicazioni".

Il Comune di Alagna Valsesia ha formulato, a questa Direzione, un richiesta di chiarimenti in merito alla possibilità di applicare la procedura "di deroga" prevista dall'articolo 5 della legge n. 106 del 12 luglio 2011 nel caso in cui sia stato approvato un Piano Esecutivo Convenzionato e si intenda modificare la destinazione d'uso di un immobile la cui realizzazione non è ancora iniziata.

Il recente intervento legislativo dello Stato, relativo al "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia" (commi da 9 a 14 dell'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106) ha introdotto particolari previsioni, finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché a promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, caratterizzate da funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, di edifici a destinazione non residenziale dimessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare.

Nell'ambito delle misure previste per il recupero del patrimonio edilizio esistente il decreto prevede, altresì, una norma (*comma 13 dell'articolo 5*) che, diversamente dalle altre, ha valenza generale essendo rivolta a tutti gli interventi edilizi e non solo a quelli di riqualificazione; una forma procedimentale per superare i limiti derivanti dall'assetto normativo di attuazione della pianificazione vigente al momento dell'intervento edilizio.

Ciò premesso, occorre fare riferimento, al fine di dirimere i dubbi interpretativi posti dal Comune di Alagna Valsesia, al punto 5 della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/UOL in data 9 maggio 2012. La Circolare precisa infatti che il superamento del limite temporale, stabilito dalla normativa nazionale per l'approvazione di una specifica legge regionale in materia, ha determinato l'applicabilità, nella Regione Piemonte, della previsione di cui al comma 13 dell'articolo 5 della legge n. 106/2011.

Pertanto, è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 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), purchè si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari.

Nel caso di specie, considerato che la lottizzazione viene concepita esclusivamente come strumento attuativo del piano regolatore generale e non ha il valore di permesso di costruire, non si ritiene costituisca ostacolo ai fini dell'applicazione dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 la presenza di un Piano Esecutivo Convenzionato. Considerato, peraltro, che il fulcro di questo strumento attuativo non è costituito dal piano di lottizzazione ma dalla convenzione di lottizzazione dovrà essere prestata particolare attenzione alla relativa elaborazione.

Per quanto attiene al tipo di intervento ammesso, di fatto, alla possibilità di deroga, prevista come istituto giuridico dal citato articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, viene estesa anche la modifica della destinazione d'uso degli immobili previa la verifica della loro compatibilità o complementarietà.

Le disposizioni regionali non contengono indicazioni utili a definire il concetto di destinazioni d'uso tra loro compatibili o complementari. I Comuni devono valutare tale aspetto sulla base della propria strumentazione urbanistica prestando particolare attenzione alle situazioni locali, analizzando e valutando la compatibilità e la complementarietà, sia a scala edilizia (destinazioni tra loro compatibili o complementari nell'ambito di uno stesso edificio o complesso unitario di edifici), sia a scala urbanistica (destinazioni tra loro compatibili o complementari a scala urbana in relazione ai caratteri propri del contesto urbano circostante).

Il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi del citato articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, limitatamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dai fabbricati previsti dalle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, e più recentemente con l'approvazione della legge n. 106/2011, del cambio di destinazione d'uso, può avvenire solo dopo che il consiglio comunale ne abbia confermato l'approvazione.

Si rammenta che tali interventi 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 in sanatoria alla data di entrata in vigore della legge.

Deve essere rispettata la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal PRG e dalla legge regionale n. 56/77 e s.m.i. nonché le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, le norme relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e la vigente normativa in materia di commercio.

In considerazione del carattere derogatorio della previsione in oggetto la deliberazione del Consiglio comunale dovrà essere adeguatamente motivata in ordine al concreto e specifico interesse pubblico di natura e qualità prevalenti rispetto agli interessi già riconosciuti negli atti di pianificazione territoriale.

Distinti saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

Referente: dott.ssa Paola Raiteri