



Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Giuridico Legislativo

andrea.vanner@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@cert.regione.piemonte.it

Data (*)

Protocollo (*)

(*) Segnatura di protocollo riportati nei
metadati del sistema documentale DoQui
ACTA

Classificazione 11.10/PAR/A16000/95/2022A
M.59-2022

Alla Città di Cossato
cossato@pec.ptbiellese.it

Oggetto: Città di COSSATO (BI).

Riscontro a richiesta di parere in ordine all'applicabilità del par. 2.2 del comunicato regionale pubblicato sul BUR 42S2 del 16/10/2014, recante "Ulteriori chiarimenti in merito alla legge 12 luglio 2011, n. 106, interventi edilizi in deroga".

Con la richiesta di parere specificata in oggetto, l'Amministrazione comunale chiede chiarimenti in merito a quanto contenuto al paragrafo 2.2, lettera a) del Comunicato regionale "Ulteriori chiarimenti in merito alla legge 12 luglio 2011, n. 106, interventi edilizi in deroga", pubblicato sul BUR n. 42S2 del 16 ottobre 2014, che recita:

"...omissis... non vi è un legame di concatenazione tra le varie ipotesi di obiettivi ed azioni formulate nel primo periodo del comma 9, art. 5 (l. 106/2011 in questione): non vi è, cioè, concatenazione tra "riqualificazione di aree urbane degradate" e "presenza" di "edifici (...) dismessi o in via di dismissione"; ad esempio, il recupero di edifici dismessi o in via di dismissione può pertanto prescindere dal fatto che si operi all'interno di "un'area urbana degradata" (TAR Lombardia, Milano, sez. 2^a, 23.1.2013, n. 194). Le azioni e gli obiettivi leggibili nel primo periodo del comma 9 costituiscono quindi l'elenco dei casi (si è dunque in presenza di più casi) nei quali è applicabile la normativa in esame...omissis..."

In particolare, l'Amministrazione comunale ha ricevuto una richiesta di parere preventivo relativa alla "COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN DEROGA AL PRG" da attuarsi mediante demolizione di un fabbricato produttivo dismesso insistente in area azionata nel vigente PRGC in "Aree con impianti produttivi che si confermano" con successiva ricostruzione di un fabbricato a destinazione unicamente residenziale.

Il Comune precisa che "Si tratterebbe quindi di attuare una deroga di destinazione d'uso (lo strumento urbanistico generale vigente prevede per le suddette aree il vincolo all'uso produttivo nella percentuale minima del 70%) per l'appunto mediante applicazione della L. 106/2011.

Il fabbricato in progetto risulterebbe certamente coerente con il contesto edificato, quasi esclusivamente residenziale; tuttavia, nel caso di specie pare non ricorrere il requisito dell'"area urbana degradata", ma ci si trova di fronte ad un unico fabbricato dismesso con copertura in eternit ed alcuni elementi strutturali in stato di degrado...omissis..."



Orbene, relativamente all'intervento sopra riportato, l'Amministrazione comunale chiede se l'orientamento fornito con il comunicato sopra citato possa tuttora rappresentare un utile elemento di interpretazione, ovvero se debba intendersi superato dalla successiva giurisprudenza.

Ora, sulla questione posta va premesso che l'attività di consulenza nelle materie di urbanistica ed edilizia viene svolta, a richiesta, esclusivamente a titolo collaborativo; tant'è che pareri, indicazioni e interpretazioni resi non sono obbligatori né vincolanti e lasciano all'Amministrazione comunale il pieno diritto, oltre che la competenza, ad assumere liberamente ogni decisione conseguente ad essi.

Quanto sopra, poiché, come è noto, la competenza sulla decisione da assumere in merito alla singola pratica edilizia non può essere sottratta all'Amministrazione comunale che è chiamata per legge ad esprimersi; per altro, aspetti critici o problematici, derivanti dall'applicazione sul territorio della normativa regionale e statale di competenza, vengono chiariti dalla Direzione in un'ottica di reciproca collaborazione tra Enti, che non deve arrivare a sostituire decisioni di competenza esclusivamente comunale.

Venendo alla questione sollevata si rileva quanto segue.

Il citato comunicato dell'Assessore regionale, pubblicato sul BUR n. 42S2 del 16 ottobre 2014, enuncia esplicitamente che il recupero di edifici dismessi o in via di dismissione **può prescindere dal fatto che si operi all'interno di un'area urbana degradata.**

Successiva giurisprudenza, di seguito riportata, parrebbe di senso opposto, come giustamente segnalato dall'Amministrazione comunale. Infatti:

- la sentenza del TAR Piemonte del 10 luglio 2018, n. 1028, con riferimento alla disposizione dell'articolo 5, commi 9 e ss., del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (conv. in Legge 12 luglio 2011, n. 106) recita che: *"il presupposto in presenza del quale "è ammesso" - quindi comunque non "dovuto" - il rilascio di un permesso di costruire in deroga al vigente PRGC è che l'intervento edilizio consenta di perseguire "la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e "la riqualificazione di aree urbane degradate", caratterizzate, queste ultime, dalla "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...il riferimento all'esistenza di "funzioni eterogenee" o di "tessuti edilizi disorganici o incompiuti" o di "edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare" non individua presupposti autonomi per il rilascio di un permesso di costruire in deroga, ulteriori rispetto a quelli costituiti dalla "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e dalla "riqualificazione di aree urbane degradate", ma intende unicamente esemplificare gli specifici contesti urbani "degradati" in cui la norma trova applicazione.*

*In tal senso, Consiglio di Stato, sez. IV, 11 aprile 2014 n. 1767, secondo cui "se può convenirsi che i "fini" della norma sono due: "la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate", sono queste ultime ad essere connotate dalla "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". Se così è, **la norma si applica agli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare soltanto ove ricadenti in "aree degradate".***



4.4. **In altre parole, l'esistenza di "edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare" costituisce un presupposto sufficiente a consentire il rilascio di un permesso di costruire in deroga al vigente strumento urbanistico comunale, soltanto nel caso in cui tali edifici si collochino in "aree urbane degradate"; solo in tal caso la legge consente al consiglio comunale di valutare l'assentibilità di proposte di edificazione in deroga al vigente PRGC...omissis...".**

- il Consiglio di Stato, con sentenza n. 02205/2020, ritiene che sia più aderente alla ratio della norma di cui all'articolo 5, commi 9 e ss., del decreto legge 70/2011 (conv. in legge 106/2011) **"prevederne l'applicabilità per gli edifici dismessi o da dismettere solo se ricadenti in "aree degradate". In altri termini, dalla normativa vigente emerge che non sono le condizioni di degrado dell'immobile a qualificare l'area come degradata ai sensi di legge, ma, al contrario, sono le condizioni di degrado dell'area urbana nel cui contesto sorge l'immobile a consentire l'adozione del permesso di costruire in deroga in relazione ad un immobile dismesso o da dismettere. Ne consegue che il giudizio di un'area urbana come degradata ... non può in ogni caso risolversi nella mera individuazione delle condizioni degradate di un singolo edificio, per quanto di vaste dimensioni, a prescindere dal contesto in cui lo stesso è inserito".**

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, ogni valutazione è rimessa alle considerazioni espresse, per legge, dal Consiglio comunale nella deliberazione, prevista dall'articolo 14, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che è tenuta ad attestare **l'interesse pubblico** all'intervento in deroga, limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento. Conseguentemente, se il progetto in deroga, individuato nella deliberazione del Consiglio comunale, attiene alla riqualificazione di "edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione", occorre che l'intervento aderisca a tale obiettivo; viceversa, se il provvedimento dell'organo comunale afferisce alla "riqualificazione di aree urbane degradate", occorre che il progetto in deroga faccia riferimento ad un intervento insistente in tali aree.

Infatti, com'è facile verificare, l'articolo 5, commi 9 e ss., del decreto legge 70/2011 (conv. in legge 106/2011) prevede norme per il rinnovo urbano "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...". Al riguardo, come chiarisce la circolare del Presidente della Giunta regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL, che fornisce prime indicazioni in merito all'interpretazione ed applicazione dell'articolo 5, commi 9-14, della legge 106/2011, "Il complesso normativo in questione...omissis...riguarda esclusivamente (comma 9 dell'art. 5 in esame):

✓ "la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente";

✓ "la riqualificazione di aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti";

✓ "la riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare"...omissis...". Tale circolare individua, pertanto, tre casi ben distinti e specifici, relativamente al campo di applicazione delle norme per il rinnovo urbano.

In conclusione si ribadisce che ogni valutazione, circa la sussistenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente, è rimessa per legge al Consiglio comunale e, tra l'altro, trattasi di una valutazione connotata da ampia discrezionalità



tecnica, tenuto conto che essa può comportare deroghe più o meno estese alla vigente strumentazione urbanistica.

Cordialità,

Il Dirigente del Settore
(*dott. Andrea VANNER*)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005

referenti:
Elena Caserta
Antonio Trifirò (011 4324162)