

## **Il permesso di costruire in deroga può essere rilasciato solo in presenza di adeguati presupposti di interesse pubblico**

*Data di pubblicazione: 26/09/2018*

La **Seconda Sezione del TAR Piemonte**, con la **sentenza n. 1028 del 18 settembre 2018**, ha ritenuto legittimo il diniego di rilascio di un permesso di costruire in deroga, non essendo stata riconosciuta, dal Comune, la sussistenza di ragioni di interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento edilizio e alla contestuale deroga allo strumento urbanistico comunale.

Nel caso di specie, infatti, la richiesta di permesso di costruire in deroga, presentata ai sensi dell'art. 5, comma 9<sup>1</sup>, del D. L. 70/2011 (convertito in L. 106/2011), prevedeva la demolizione di alcuni manufatti esistenti in un'area destinata ad attrezzature funzionali al servizio del trasporto pubblico e la realizzazione di due edifici a destinazione commerciale.

Su tale istanza il Consiglio comunale ha espresso parere negativo, non riconoscendo la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento proposto dai privati. Ad avviso del Comune, infatti, la zona interessata dall'intervento non presenterebbe le caratteristiche di "area urbana degradata" e, quindi, l'intervento non realizzerebbe l'interesse pubblico tipizzato dal legislatore, consistente nella "riqualificazione di aree urbane degradate".

Alla luce del parere negativo formulato dal Consiglio comunale, il responsabile del procedimento ha adottato il provvedimento conclusivo di diniego del rilascio del permesso di costruire in deroga.

---

<sup>1</sup> L'art 5 , D.L. 70/2011, convertito con L. 106/2011, dispone:

*"[...]"*

*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, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

- 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.*

*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.*

*11. Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. 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".*

**Direzione Pianificazione Territoriale della Regione del Veneto**  
**Gruppo di Coordinamento Tecnico - Giuridico**

Conseguentemente i proponenti hanno impugnato i provvedimenti comunali, chiedendone l'annullamento.

Il TAR ha ritenuto il ricorso parzialmente fondato, ma in termini complessivamente insufficienti a consentire l'annullamento dei provvedimenti comunali. In particolare, ad avviso dei giudici *“la natura privata e speculativa dell'intervento edilizio non è di per sé ostativa alla individuazione di un interesse pubblico, tenuto conto che nel rilascio del permesso di costruire in deroga previsto dall'art. 5 del c.d. Decreto sviluppo n.70/2011 (convertito in L. 106/2011), l'interesse del privato ad attuare l'intervento costruttivo assume un rilievo pubblicistico nella misura in cui consente di razionalizzare e riqualificare aree urbane degradate, con il solo limite che si tratti di destinazioni tra loro compatibili e complementari”*. Nel caso di specie, tuttavia, il TAR ha valutato che *“l'assenza di sufficienti presupposti di interesse pubblico per la realizzazione dell'intervento edilizio in ragione dell'inesistenza di un'area urbana degradata da riqualificare”* costituisca una motivazione in grado di resistere alle censure di parte ricorrente.

Conseguentemente, i giudici amministrativi hanno ritenuto legittimo il diniego di rilascio di un permesso di costruire in deroga previsto dall'art. 5, comma 9, del c.d. Decreto Sviluppo n. 70/2011.

Le argomentazioni del TAR partono dall'analisi letterale della citata norma, ai sensi della quale *“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”*. Nel contesto della disposizione, 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 altre parole, ad avviso del TAR, la sola presenza di *“edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare”* non costituisce un presupposto sufficiente a consentire il rilascio di un permesso di costruire in deroga al vigente strumento urbanistico comunale. E', infatti, necessario che *“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 e con il riconoscimento al soggetto proponente di particolari facoltà “premianti”.*

La valutazione circa la sussistenza di tali presupposti, ed in particolare circa l’esistenza di aree urbane “degradate”, è rimessa per legge al Consiglio comunale. Nella sentenza si sottolinea, altresì, “che si tratta di una valutazione connotata da ampia discrezionalità tecnica, tenuto conto che essa può comportare deroghe più o meno estese alla vigente strumentazione urbanistica, e che per tale motivo è sindacabile da questo giudice solo in presenza di profili di macroscopica illogicità, irragionevolezza o di travisamento del fatto: profili che, nel caso di specie, il collegio non rileva”.

*A tali considerazioni va poi aggiunto un rilievo di fondo, e cioè che l’art. 5 comma 9 del Decreto Sviluppo n. 70/2011 (convertito in L. 106/2011) si limita ad individuare i presupposti in presenza dei quali l’amministrazione può rilasciare eccezionalmente un permesso di costruire in deroga alla vigente strumentazione urbanistica, senza la necessità di passare attraverso una previa modifica formale dello strumento urbanistico: “può”, non “deve”. In altre parole, pur in presenza di “aree degradate con edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare”, l’amministrazione non è obbligata ad accogliere qualsiasi richiesta di edificazione presentata da privati in deroga al vigente piano regolatore comunale, per il solo fatto che questa consenta di razionalizzare il patrimonio edilizio esistente e di riqualificare aree urbane degradate.”.*

L’amministrazione comunale, dunque, ad avviso del TAR, può accogliere la richiesta di permesso di costruire in deroga ma non è vincolata a farlo. La possibilità di rilasciare permessi di costruire in deroga al vigente strumento urbanistico, infatti, costituisce una eccezione al principio di carattere generale, secondo il quale gli interventi urbanistico-edilizi devono rispettare lo strumento urbanistico vigente.

---

*Le presente nota non può essere utilizzata o citata ai fini dell’espressione di pareri, memorie o altro, per i quali bisogna fare esclusivo riferimento ai testi normativi o giurisprudenziali ufficiali. La riproduzione inoltre dell’articolo è consentita con indicazione della fonte, la data di pubblicazione e, ove possibile, il link alla pagina [www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/urbjus](http://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/urbjus)*