



Relazione istruttoria - istanza art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Richiedente:	• My House Legno Srl		
Oggetto:	ampliamento di un opificio artigianale (richiesta di PdC in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 – Pratica Edilizia n. 710/2022)		
Prot. n.:	41650	Data:	18/10/2022
Prot. n.:	20137 e 20139	Data:	07/05/2024
Ubicazione:	Località Piane Vomano		
Estremi catastali:	Fg. 59 Map. 424		
Riferimenti:	<ul style="list-style-type: none">▪ Zona D, Insediamenti produttivi – Sottozona D2 Artigianato, art. 24 delle NTA del PRG;▪ Zona B.5, Insediamenti monofunzionali, art. 19 delle NTA del PTCP;▪ Zona C1, Trasformazione condizionata, art. 59 delle NTC del PRP vigente (approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 141/21 del 21/03/1990, aggiornato nel 2004) e art. 18 delle NTC del PRP vigente;		

La presente relazione è redatta a corredo della richiesta in oggetto, formulata attraverso il portale SUAP dalla ditta My House Legno Srl in data 18/10/2022 al prot. n. 41650, successivamente integrata e modificata in data 07/05/2024, con prott. 20137 e 20139.

Il fabbricato in esame è un opificio artigianale.

La proposta progettuale, presentata dalla società My House Legno Srl, prevede la realizzazione di un ampliamento del sito produttivo mediante la costruzione di due nuovi corpi di fabbrica posti in aderenza a quello esistente. Tale intervento propone, sul lato Nord, confinante con area di proprietà comunale (parcheggio), di superare il limite di distanza minima dal confine di proprietà (senza pregiudizio per l'area pubblica confinante), da qui l'esigenza di ricorrere alla procedura di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

Per tale motivo, preso atto che l'intervento in progetto contrasta con l'art. 24 delle NTA vigenti in materia di distanza dai confini, il proponente ha formulato richiesta di deroga con rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..

La possibilità di deroga è:

- contemplata dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 1 Marzo 1963, n. 518 con l'intento "*...di dare la più esatta e rigorosa interpretazione alle disposizioni di cui all'art.3 della legge (21/12/1955)...., riguardante la facoltà - da parte dei comuni - di derogare alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori...*" fissando (al punto 1) i presupposti giuridici della facoltà di deroga e cioè che "*...è indispensabile, ovviamente, che per l'esercizio del potere di deroga esista, nella regolamentazione vigente nel comune (regolamento edilizio, norme di attuazione di piano regolatore generale o di piano di ricostruzione) un'apposita norma che attribuisca al comune stesso il potere di derogare a determinate disposizioni contenute nelle predette norme...*";
- prevista nella Legge Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e s.m.i., all'art. 64 (vigente ai sensi dell'art. 100, comma 2, della L.R. 58/2023);
- prevista dalle vigenti NTA allegata al PRG, all'art. 7.6 "*Deroghe*";
- prevista dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, all'art. 42 "*Concessioni edilizie in deroga*" che testualmente recita "*Le disposizioni delle presenti norme e degli strumenti urbanistici possono essere derogati secondo le modalità e casi previsti dall'art. 64 della L.R. 18/83 e da altre leggi vigenti.*";

Pertanto, occorre sottoporre all'esame ed all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 14, comma 1, del Testo Unico per l'Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, la deroga in termini di attestazione dell'interesse pubblico. In particolare, la predetta disposizione stabilisce che *"il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia"*.

Nel corso dell'istruttoria tecnica della pratica edilizia è stato verificato che l'intervento è contenuto nei limiti di Superficie edificabile realizzabile e che consiste nella realizzazione di opere di ampliamento in deroga alla distanza dal confine Nord, prospiciente area a parcheggio pubblico. Inoltre, la destinazione d'uso richiesta è compatibile con le previsioni di PRG per la zona di riferimento.

In relazione alla nozione di interesse pubblico si evidenzia che:

- l'art. 14 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;
- la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, Direzione generale dell'Urbanistica, n. 3210 del 28/10/1967 definisce:
 - sono edifici ed impianti pubblici: quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (*ad esempio: le sedi dei ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, etc.*);
 - sono edifici ed impianti di interesse pubblico: quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, etc. (*ad esempio: conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, siti produttivi, etc.*);
- il Consiglio di Stato, con sentenza (sez. IV, 5 giugno 2015, n. 2761) ha dichiarato legittima l'applicazione del permesso di costruire in deroga ad un intervento di recupero di un immobile privato riconosciuto di interesse pubblico dall'amministrazione comunale, evidenziando che *"non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o al suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che potenzialmente derivano dalla deroga, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso"*;
- permane in capo all'organo deliberante una precisa valutazione discrezionale circa la ragioni che giustificano la deroga alle disposizioni del piano regolatore o dei regolamenti locali;
- non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano (dietro l'indispensabile valutazione da parte dell'amministrazione comunale);
- l'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del T.U. Edilizia, anch'esso novellato dalla legge 164/2014 *"decreto sblocca Italia"*, prevede che alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria concorra la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore è erogato al Comune stesso sotto forma di *"contributo straordinario"*, che *"attesta l'interesse pubblico"*, con un significativo collegamento lessicale con l'analoga espressione usata nell'art. 14, comma 1, dello stesso Testo Unico. Non che la corresponsione del contributo esaurisca l'indagine sulla sussistenza e sulla consistenza dell'interesse pubblico, ma sicuramente la previsione del contributo integra un elemento di positiva valutazione della sua presenza e valorizzazione;

La relazione economica con l'evidenza del beneficio pubblico, redatta secondo i principi contenuti all'art. 3 dei *Criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21/06/2024*, attestata dal professionista incaricato, risulta congrua e corretta nella metodologia utilizzata (CS = 1.951,67 €) ma carente della verifica di cui all'ultimo comma del medesimo articolo, che testualmente riporta *"In ogni caso, per gli interventi ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, il Contributo Straordinario, non può essere inferiore ad un minimo determinato in € 50,00 per ogni mq di superficie utile oggetto di deroga"*. Pertanto, il contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lett. d-ter) del T.U. edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, è rideterminato d'ufficio in 6.810,00 € ($136,20 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2$ - *calcolato ai sensi dell'art. 3, ultimo comma, dei Criteri per la determina-*

zione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21/06/2024 per la superficie utile oggetto di deroga).

L'intervento è conforme alle disposizioni di cui agli artt. 7 (Limiti di densità edilizia), 8 (Limiti di altezza degli edifici) e 9 (Limiti di distanza tra fabbricati) del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, citate al comma 3 dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..

Per quanto sopra esposto si sottopone al Consiglio Comunale, per le valutazioni di competenza, la proposta deliberativa in oggetto, previa esame da parte della Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica e Gestione del Territorio", per l'applicazione al progetto presentato dalla Società My House Legno Srl, delle disposizioni dettate dall'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Roseto degli Abruzzi (*data firma digitale*)

Il Dirigente
Ing. Riccardo Malatesta
f.to digitalmente