



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

Richiedente:	• D.I.S. Project Srl		
Oggetto:	cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale (richiesta di PdC in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 – Pratica Edilizia n. 566/2023)		
Prot. n.:	52488	Data:	06/12/2023
Prot. n.:	16031	Data:	11/04/2024
Ubicazione:	via Castagna		
Estremi catastali:	Fg. 54 Map. 999 sub 3		
Riferimenti:	<ul style="list-style-type: none">▪ Zona F, Attrezzature e impianti d interesse generale – Sottozona F3 Attrezzature ed impianti pubblici, art. 26 delle NTA del PRG;▪ Zona B.3, Insediamenti recenti in via di consolidamento, art. 18 delle NTA del PTCP;▪ Zona D, Trasformazione a regime ordinario, art. 62 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;▪ l'art. 31, comma 2, del D.L. 201/2011, convertito con modificazioni, dalla L. n. 214/2011;		

La presente relazione è redatta a corredo della richiesta in oggetto, formulata attraverso il portale SUAP dalla ditta D.I.S. Project Srl in data 06/12/2023 al prot. n. 52488, successivamente integrata e modificata in data 11/04/2024, con prot. 16031.

Il fabbricato in esame è, attualmente, in disuso e destinato a poliambulatorio (direzionale). La proposta attiene alla modifica della destinazione d'uso dalla categoria funzionale "produttiva e direzionale" alla categoria funzionale "commerciale", con la creazione di un immobile idoneo a consentire l'insediamento di un'attività commerciale classificabile come "esercizio di vicinato" (sup. di vendita < 250 m², ai sensi della vigente LR 23/2018). Tale intervento propone di superare le destinazioni d'uso consentite per la sottozona di riferimento, 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. 26 delle NTA vigenti in materia di destinazioni d'uso consentite, il proponente ha formulato richiesta di deroga con rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 14, comma 1bis, del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..

La superficie oggetto di cambio d'uso ha estensione complessiva pari a 706,34 m².

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 nella Legge Regionale 15 ottobre 2012, n. 49 e s.m.i., all'art. 5;

- 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.";

Per tale motivo, occorre sottoporre all'esame ed all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 14, comma 1bis, 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 "Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214".

Nell'ambito dell'istruttoria tecnica della pratica edilizia (n. 566/2023) è stato verificato che: l'intervento non prevede incrementi di cubatura; riguarda un contenitore edilizio esistente in disuso; vengono reperite adeguate dotazioni standard a parcheggio privato e a parcheggio d'uso pubblico previste dalla norma vigente; la dotazione di standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 può ragionevolmente considerarsi invariata (in considerazione del fatto che la destinazione d'uso dell'immobile esistente e quella dell'immobile in progetto hanno gli stessi rapporti urbanistici (medesimi standard) di cui al comma 1, punto 2) del soprari-chiamato articolo 5); l'art. 5 della L.R. n. 49/2012 riconosce la complementarietà tra le attività direzionali e le attività commerciali rientranti nella categoria degli "esercizi di vicinato" (pertanto è ammessa la deroga); la deroga richiesta attiene esclusivamente alle destinazioni d'uso consentite dal PRG per la zona di riferimento (destinazione commerciale non contemplata per la sottozona F3).

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 le 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'interesse pubblico che può giustificare la concessione della deroga può ritenersi astrattamente connesso ai seguenti aspetti:
 - rigenerazione dell'ambito urbano di interesse, mediante il riuso e il recupero di un contenitore edilizio esistente, in disuso da diversi anni;
 - riduzione (indiretta) del consumo di suolo, attraverso la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
 - incremento di spazi per aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico;

- positiva ricaduta in termini economici e occupazionali;
- 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 = 35.317,00 €).

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 D.I.S. Project Srl, delle disposizioni dettate dall'art. 14, comma 1bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Roseto degli Abruzzi (*data firma digitale*)

Il Dirigente
Ing. Riccardo Malatesta
f.to digitalmente