



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Borbona (RI)  
utborbona@pec.it

Oggetto: parere in merito alle procedure urbanistiche necessarie per il mutamento di destinazione d'uso di un edificio ex scolastico a laboratorio artigianale/produttivo per prodotti tipici locali

Il Comune di Borbona ha chiesto il parere di questa Direzione regionale in merito alla procedura urbanistico/edilizia da seguire per autorizzare il mutamento di destinazione d'uso indicato in oggetto.

Il Comune informa di essere dotato di un Programma di Fabbricazione del 1975 che classifica l'area come zona "S3-Attrezzature per l'istruzione"; l'area è soggetta a vincolo paesaggistico.

Il richiedente precisa che l'edificio scolastico è in parziale disuso dal 2005, che non se ne prevede il riutilizzo a causa del decremento demografico e che è in stato di degrado; per tali motivi intende destinare circa il 30% della superficie del manufatto a laboratorio artigianale/produttivo per prodotti tipici locali. Il Comune intende rilasciare un provvedimento concessorio, mantenendo la proprietà pubblica. Il concessionario sosterebbe il costo delle, non precisate, opere edilizie necessarie per lo svolgimento dell'attività.

Ciò posto, il Comune chiede se sia necessario attuare procedure di varianti urbanistiche in ragione dell'evidente diversità tra la destinazione ad "Attrezzature per l'istruzione" e quella oggetto di variazione.

In merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni trattate. Occorre anche sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Consegue da quanto sopra che la scrivente, sulla base del quadro normativo di riferimento, può fornire indicazioni che dovranno essere valutate dal Comune anche sulla base delle circostanze specifiche che questa Area non può conoscere.

Nel merito, si fa presente che l'art. 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici che presenta caratteristiche di astratta compatibilità con la situazione prospettata dal Comune. Tra queste, primaria importanza riveste l'interesse pubblico che deve sottendere al rilascio del p.d.c. in deroga la sussistenza del quale, come dispone la norma, deve essere accertata inderogabilmente dal Consiglio comunale con propria deliberazione (in tal senso anche la giurisprudenza: cfr. C.d.S., sez. IV, sent. 26 luglio 2017, n. 3680), In proposito la giurisprudenza ha evidenziato che è necessaria una "motivazione particolarmente rigorosa" (TAR Veneto Venezia, sez. II, 1.2.2019, n. 140) che deve derivare da una "comparazione tra l'interesse alla corretta attuazione delle previsioni di piano e la realizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico" (TAR Piemonte Torino, sez. II, 29.1.2016, n. 91); infine, a garanzia della effettiva utilità pubblica dell'intervento ha anche precisato che l'avvio del procedimento di rilascio del titolo edilizio in deroga deve essere comunicato agli eventuali

controinteressati (cfr. TAR Lombardia Milano, sez. II, sent. 7.2.2014, n. 417).

Preme rimarcare che la verifica dell'interesse pubblico è di esclusiva competenza del Comune, il cui Organo assembleare ne accerta la sussistenza. Pertanto, questa Area non si esprime sull'applicabilità dell'art. 14 del d.P.R. 380/01 nel caso specifico riferito dal Comune, ma si limita a indicare un possibile percorso procedurale la cui attuabilità in concreto deve essere valutata esclusivamente dall'Ente locale, che deve accertare la sussistenza di tutti i presupposti di legge.

Al riguardo, si ricorda che a norma dell'art. 14, comma 3, la deroga riguarda esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, nel rispetto, tuttavia, dei limiti assoluti di cui agli artt. 7, 8 e 9 del d.m. 1444/68. Proprio con riferimento al caso specifico, il comma I-bis prevede che in caso di ristrutturazione la deroga può riguardare anche il mutamento di destinazione d'uso che non comporti aumento della superficie coperta (sono escluse le disposizioni riguardanti gli insediamenti commerciali).

Inoltre, il ricorso all'art. 14 del d.P.R. 380/01 è ipotizzabile anche nella situazione urbanistica del Comune, che dichiara di essere dotato di un vecchio Piano di Fabbricazione. Al riguardo non sembra ostativa la previsione dell'art. 65, comma 3, della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, secondo cui: *"I comuni dotati di programma di fabbricazione possono apportare a tale strumento urbanistico soltanto le varianti derivanti dall'approvazione di progetti di opere pubbliche di cui all'articolo 1, quarto e quinto comma della legge 3 gennaio 1978, n. 1 e successive modificazioni"*. Sebbene l'art. 1 della l. 1/78 sia stato abrogato, permane il limite di apportare varianti esclusivamente per "progetti di opere pubbliche" tra i quali non può essere annoverata l'attività produttiva e commerciale in discorso, salvo la dichiarazione di interesse pubblico da parte dell'Amministrazione comunale.

Tuttavia, il permesso di costruire di cui all'art. 14 non costituisce variante, ma deroga, allo strumento urbanistico, come precisato dalla giurisprudenza: *"Per variante allo strumento urbanistico deve intendersi la modifica generale ed astratta della destinazione urbanistica ovvero delle prescrizioni, dei parametri o degli standard, relativa ad un'intera zona territoriale; per deroga allo strumento urbanistico deve invece intendersi un mutamento limitato ad un intervento edilizio circoscritto e predeterminato, che lasci inalterato l'assetto urbanistico del resto della zona in cui lo stesso è ricompreso, da realizzare nel più ristretto alveo delle possibilità concesse dall'art. 14 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia)"* (TAR Campania Salerno, sez. II, sent. 9 novembre 2011, n. 1803).

L'applicabilità del citato articolo 14 nella Regione Lazio è stato ribadito anche dalla l.r. 2 luglio 1987, n. 36 ("Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure"), che all'art- I-quater ne ha escluso l'applicazione solo per i manufatti con destinazione agricola.

In sostanza, il ricorso all'art. 14 del d.P.R. 380/2001 appare in astratto, e fatte salve circostanze non conosciute alla scrivente, lo strumento più agile per operare il mutamento di destinazione d'uso in discorso. Appare invece incerto il ricorso ad altre e complesse procedure previste dalla normativa vigente aventi effetto di variante puntuale, che appaiono di dubbia applicabilità nel caso di un Comune dotato del solo piano di fabbricazione.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri)

Il Funzionario  
(dr. Gabriele Del Pinto)



Il Dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

30/06/2019

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)  
IL DIRETTORE VICARIO  
Arch. Gianni GIANFRANCESCO

