

FOCUS GIURISPRUDENZA

Decreto legge 70/2011 convertito in Legge 106/2011

Normativa

Art. 5 Costruzioni private

....Omissis

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.*

12. *Le disposizioni dei commi 9, 10 e 11 si applicano anche nelle Regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le disposizioni degli statuti di autonomia e con le relative norme di attuazione.*

13. *Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:*

- a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.*

14. *Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni contenute nel comma 9, fatto salvo quanto previsto al comma 10, e al secondo periodo del comma 11, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali. Fino alla approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9, lettera a), è realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto.*

Gli orientamenti della giurisprudenza

Tar Campania 1059/2012 *Permesso in deroga rapporto tra il comma 9 e il comma 13*

La sentenza analizza il rapporto intercorrente tra il permesso in deroga previsto per le operazioni di razionalizzazione del patrimonio e riqualificazione urbana (comma 9 e 11) e quello contenuto nel comma 13 del Decreto Legge 70/2011. Si afferma che il permesso in deroga di cui al comma 13 è un *“meccanismo aggiuntivo sganciato dai presupposti applicativi previsti dal comma 9”*e, come , pertanto non sia necessario che l’edificio sia dismesso o in via di dismissione.

Tar Lombardia n. 1417/2013 *Edifici in via di dismissione e destinazioni d’uso compatibili/complementari. Modifiche della sagoma*

Il tribunale ha dichiarato applicabile la normativa contenuta nel comma 9 del Decreto Legge 70/2011 ad un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio destinato ad autorimessa con modifica della destinazione d’uso e della sagoma in quanto l’autorimessa era in *“via di dismissione”*. Sono stati affermati i seguenti principi:

- la locuzione *“in via di dismissione”* va interpretata nel senso che il DL 70/2011 consente gli interventi di demolizione e ricostruzione su edifici ancora non dismessi ma sulla base *“della sola intenzione di cessarne l’uso”*;
- i parametri di riferimento per valutare la *“compatibilità e complementarietà”* nella modifica di destinazione d’uso sono le destinazioni d’uso ammesse dallo strumento urbanistico e non la destinazione originaria del fabbricato in quanto più aderente *“alla ratio espressa dalla norma che è quella di razionalizzare il patrimonio edilizio esistente e di superare la presenza di funzioni eterogenee e di tessuti edilizi disorganici”*.
- la norma statale in tema di modifica della sagoma non pone un obbligo di armonizzazione con il fabbricato preesistente ma con gli organismi edilizi esistenti. E’, quindi, stato ritenuta legittima la circostanza che l’edificio oggetto di denuncia di inizio attività fosse totalmente diverso da quello preesistente.

Tar Lombardia 194/2013
e Tar Campania 617/2014

Insistenza dell’edificio su aree degradate- esclusione

Non esiste un legame di concatenazione tra la riqualificazione delle aree degradate e quella degli edifici dismessi tale da dover ritenere che il recupero di quest’ultimi debba necessariamente rappresentare *“un posterius”* rispetto alla riqualificazione complessiva di un’area in quanto degradata, costituente il *“prius”*. Il Tar ha, quindi, escluso la subordinazione del permesso di costruire in deroga per il recupero di un edificio dismesso alla previa collocazione dello stesso in area individuata dall’amministrazione comunale come degradata e da riqualificare.

Tar Piemonte n. 1287/2013
***Le differenze tra il permesso
in deroga del Dl 70/2011 e
dell'art. 14 del Dpr
380/2001***

La differenza tra il procedimento come introdotto dal Dl 70/2011 e quello previsto dall'art. 14 del Dpr 380/2001 (Tu edilizia) risiede nella natura privata e non pubblica dell'edificio oggetto d'intervento tale da richiedere un necessario "bilanciamento tra interesse pubblico e privato". Il richiamo normativo contenuto nel Dl 70/2011 dell'art. 14 del Dpr 380/2001 va interpretato nel senso che continuano ad applicarsi le caratteristiche generali dell'istituto del permesso di costruire in deroga, come già ricostruite in giurisprudenza, che siano compatibili con la nuova disciplina. Si deve trattare, pertanto, "di un intervento edilizio circoscritto e predeterminato, che lasci inalterato l'assetto urbanistico del resto della zona in cui lo stesso è ricompreso (in tal senso anche TAR Campania, Salerno, sez. II, n. 1803 del 2011) ed avente natura discrezionale, in quanto emanato all'esito di una comparazione dell'interesse alla realizzazione (o al mantenimento dell'opera) con ulteriori interessi pubblici, come quelli urbanistici, edilizi, paesistici e ambientali (TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, n. 375 del 2011)". "L'interesse pubblico deve comunque essere bilanciato con quello privato alla realizzazione o al mantenimento dell'opera, trattandosi pur sempre di un intervento che, a differenza dell'istituto di cui all'art. 14 d.P.R. n. 380 del 2001, va ad interessare un edificio privato e non pubblico o di pubblico interesse, come richiesto dalla norma richiamata."

Tar Veneto n. 1404/2013
***Piani attuativi
in Giunta***

L'art.5, comma 13, del DL 70/2011 ha trasferito alla Giunta la competenza ad approvare i piani attuativi a condizione che siano conformi allo strumento di pianificazione generale. E' da ritenere conforme alle previsioni urbanistiche un aumento della volumetria del 15% ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, comma 5 della Lr 61/1985 costituendo tale aumento secondo il legislatore regionale una "minima tolleranza".

Tar Veneto n. 986/2014
***Piani attuativi
in Giunta***

E' legittima l'approvazione dei piani attuativi da parte della Giunta comunale se conformi allo strumento urbanistico generale. il TAR ha evidenziato che il presupposto fondamentale per l'applicazione della norma - che rappresenta una deroga al normale ordine delle competenze fissato dal Testo Unico Enti Locali (D.lgs. 267/2000) - è la conformità del contenuto del piano attuativo al PRG. La norma infatti ha la finalità di accelerare e semplificare il procedimento di approvazione dei piani attuativi nei casi in cui non introducano variazioni ai contenuti dello strumento urbanistico sovraordinato. approvazione del PRG al quale il piano attuativo è risultato conforme.