

INTRODUZIONE L.106/2011



COMUNE DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE DISMESSI

ai sensi Legge 106/2011 art. 5 commi 9-14

AREA INDUSTRIALE EX I.C.A.
(Industria Concimi ed Affini)
SITA IN VIA SAN LAZZARO

(foglio 150 particella 14)

all.
A

elaborato:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

dicembre 2013

committente:

SAN LAZZARO S.r.l.

Partita IVA 02936350046

progettista:

arch. Sebastiano MELLANO
Ordine architetti di Cuneo n. 1016

RELAZIONE TECNICA

La proposta progettuale prevede la *“Riqualficazione di aree urbane degradate”*, così come previsto dai commi 9 e 14 dell'art. 5 Legge 12/07/2011 n. 106, di un'area sita in Località San Lazzaro ed inserita nel P.R.G.C. vigente come *“Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica”*, di cui all'art. 47 delle N.T.A. parte integrante del Comparto 9 (Ex ICA).

L'area che è interessata dalla presenza di un certo numero di edifici fatiscenti, misura m² 21.649,00 e si trova posizionata tra la soprastante Via Salmour e il sottostante fiume Stura.

Gli edifici che componevano la struttura produttiva sono oramai in disuso da oltre un ventennio.

Più precisamente l'area risulta censita presso l'Agenzia del Territorio, in Comune di Fossano, in capo alla Ditta SAN LAZZARO S.R.L. con sede in Cuneo, Via XX Settembre n. 2

- Catasto dei Terreni: F°150 particella 14 cat. E.U. Superficie m² 21.649,00

- Catasto dei Fabbricati: F°150 particella 14 sub.1 cat. D/7 Rendita €. 10.290,00

La Carta Tecnica Regionale colloca l'intero lotto tra i 300 ed i 313 m sul livello del mare.

P.R.G.C. e Previsioni:

Il P.R.G.C. prevede che per il Comparto 9 (Ex ICA), si possa intervenire con uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), nella fattispecie un Piano di Recupero di iniziativa privata, che comprende una seconda proprietà.

L'intero Comparto 9 infatti misura complessivamente m² 27.157,00.

Come per ogni S.U.E. le Norme Tecniche Attuative (N.T.A.), stabiliscono quali sono le destinazioni d'uso ammissibili nell'area, e quali sono i parametri entro i quali si possa operare.

Troviamo pertanto che a fronte di un'utilizzazione territoriale massima di m² 8.147,00 vi è un obbligo di perequazione pari al 25%, e una *“superficie minima di m² 3.000,00 da destinare ad aree ed attrezzature di interesse comune”*.

Gli interventi previsti potevano essere destinati ad uso residenziale, per un massimo del 40%, ed altri usi ammessi per il restante 60%.

In sede di approvazione del P.R.G.C. la Regione aveva inoltre introdotto una Variante Ex-Officio che impone *“.. la previsione e realizzazione di una quota parte di edificazione ad uso residenziale dovrà sempre essere accompagnata da una quota almeno pari degli altri usi ammessi”*.

Di fatto questa annotazione ha fin qui condizionato fortemente la gestione operativa dell'intero Comparto, che si è tradotta nella difficoltà di comporre una progettazione organica che comprendesse un mix con edifici residenziali e non, in una zona non vocata a ricevere attività produttive, ricettive o di servizio; limitando conseguentemente l'offerta commerciale.

Legge 12/07/2011 n. 106 - art. 5 commi 9/14

L'esperienza ha confermato la difficoltà di operare la riqualificazione dell'area, vero obiettivo della previsione urbanistica contenuta nel PRGC, sulla base della specifica disciplina attuativa prima richiamata.

Al fine di attuare effettivamente tale importante tassello della complessiva politica di riqualificazione della vallata dello Stura nel tratto corrispondente al centro urbano, si chiede di operare con la specifica disciplina prevista dalla norma di cui in epigrafe che non a caso è stata voluta dal legislatore per incentivare l'attivazione di nuovi cantieri, finalizzati ad interventi di recupero e riqualificazione del tessuto urbano degradato od incongruo. La legge infatti consente di operare con la procedura derogativa in applicazione analogica dell'art. 14 TU edilizia

A sostegno della volontà del legislatore, di accelerare i cantieri attivabili, questa è rafforzata dall'introduzione di una ulteriore premialità che è stata definita nella misura del 10% della Superficie Coperta dei fabbricati legittimati, nel caso di edifici a destinazione non residenziale, come il caso in oggetto.

L'intervento richiesto è articolato in una pluralità di fasi di attuazione. La prima fase prevede l'asportazione e la bonifica di tutte le coperture in eternit, la successiva demolizione dei fabbricati e la frantumazione dei piazzali e delle strutture in elevazione, in calcestruzzo. In tal modo. L'Amministrazione comunale acquisisce da subito la piena attuazione dell'intervento di pubblico interesse, rappresentato dalla integrale bonifica dell'area ex produttiva, che certamente rappresenta, allo stato, il fattore di maggior degrado ambientale per i molti che fruiscono del meraviglioso paesaggio della vallata passeggiando lungo il Viàl dlà Lingéra. Questo solo intervento comporta per il soggetto attuatore una previsione di spesa che si aggira intorno agli 80.000 euro.

L'ammontare degli investimenti attivabili con la sola realizzazione dei volumi da costruire in sito e della somma degli oneri concessori che le norme vigenti dispongono che vengano erogati a beneficio del Comune, determinano i seguenti valori, stimabili rispettivamente in circa:

- €. 6.000.000,00 di investimenti;
- €. 90.000,00 di oneri di urbanizzazione;
- €. 270.000,00 di contributo sul costo di costruzione.

Il progetto si propone di operare non sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale previsto dalle NTA bensì partendo dalla Superficie Utile Lorda esistente, incrementata della premialità prevista dalla normativa nazionale nella misura del 10%.

Considerando la Superficie Coperta esistente autorizzata (coincidente con la S.U.L.) pari a mq. 5.597,00 ne deduciamo che la dotazione che si ha diritto di realizzare ammonta a:

- Superf. Utile Lorda massima realizzabile = mq. 5.597,00 + 10% = mq. 6.156,70

Come rappresentato dalla tavola funzionale di progetto dell'intera proprietà (Tav. 09), al fine di un adeguato inserimento paesaggistico-ambientale, si è previsto di utilizzare l'area, con edifici che si alternassero in varie tipologie, che andranno dalla villetta singola indipendente, alla bifamiliare; dal complesso a schiera trifamiliare all'edificio plurifamiliare.

Il progetto prevede un Rapporto di Copertura ed una Superficie Utile Lorda molto meno invasivi dell'attuale, infatti:

- Superficie Coperta in progetto: mq. 3.715,00 contro mq. 5.597 attuali
- Superficie Utile Lorda in progetto: mq. 3.900,00 contro mq. 5.597 attuali

Dal momento che la dotazione edificabile disponibile è come detto di mq. 6.156,70 di S.U.L. residenziale, ma il progetto complessivo prevede l'inserimento sul lotto Ex ICA di soli 3.900 mq., sulla base dell'espressa previsione dell'art. 5 della Legge 106/2011, viene prevista la delocalizzazione di una parte della SUL residua, materia che sarà più ampiamente trattata in Convenzione.

Il progetto ha voluto affrontare anche il tema del consumo del suolo, occupandosi di analizzare le superfici impermeabili esistenti ed improntando il lavoro in modo da migliorare le attuali condizioni. Si è riusciti nell'intento, perché il progetto conferma una riduzione delle superfici impermeabili, passando infatti dagli attuali mq. 11.900 ai mq. 10.600 ad interventi ultimati.

Il progetto complessivo, rappresentato dalla planimetria generale della Tav. 09, documenta la riqualificazione edilizia da attuare all'interno del lotto Ex ICA.

Si prevede di gestire l'edificabilità dell'intera area, mediante fasi successive: la Prima Fase viene documentata con i progetti in scala municipale che si allegano alla presente richiesta di Autorizzazione Generale, e si occupano di progettare due villette unifamiliari e due edifici plurifamiliari, di quattro appartamenti cadauno.

Simultaneamente prenderanno il via anche alcune opere di riordino della viabilità pubblica - San Lazzaro – che collega la omonima Cappella campestre, con la Strada Provinciale N. 45 Fossano/Salmour.

Quest'opera sarà interessata dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria; l'importo dei lavori supererà in abbondanza la quota deducibile, che ammonta a circa €. 31.000 (trentunomila euro).

Evidentemente gli edifici in progetto per la Prima Fase, saranno provvisti di allacciamento alla rete idrica, alla fognatura comunale, alla rete elettrica e a quella telefonica. Preventivi incontri con la società Alpiacque e con l'ENEL hanno permesso di impostare il lavoro in modo organico e razionale. Non rientrando nel novero delle opere di urbanizzazione scomputabili, mancano della progettazione esecutiva.

Le strade private interne alla nuova zona residenziale, saranno illuminate così come prevede il comma 7 dell'art. 57 del Regolamento Edilizio.

I parcheggi sono stati dimensionati sulla base delle prescrizioni contenute negli artt. 47 e 103 delle NTA, e se complessivamente la normativa richiederebbe la realizzazione di una superficie pari a mq 1.950, la Prima Fase ne conta già mq 912,50; misura ben superiore ai 697,50 mq ricavati dalle norme vigenti.

Il Progetto di Riqualificazione prevedendo una S.U.L. complessiva di mq 3.900 che determina una volumetria di mc 11.700 (mq 3.900 x m 3), genera la seguente dotazione minima di aree per attrezzature e servizi, ricavata dalla quota maggiore tra la prescrizione dell'art. 103 delle NTA del PRGC che stabilisce: 1 posto auto (mq 25) ogni 50 mq di SUL; per cui ne deriva che $Mq\ 3.900 \div 50 \times mq\ 25 = \mathbf{mq\ 1.950,00}$

e l'art. 47 delle N.T.A., dove la superficie minima di parcheggio pubblico è data dal risultato del rapporto di 10 mq/75 mc per il volume residenziale;

per cui: $mc\ 11.700 \times 10/75 = mq\ 1.560,00$

Ne consegue che la superficie da prevedere in cessione, per l'integrale intervento di Riqualificazione, risulta pari a mq. 1.950.

E' il caso di segnalare, infatti, che la Prima Fase del progetto prevede la realizzazione, e conseguente convenzione ad uso pubblico, di una superficie da destinare a parcheggi pubblici addirittura maggiore di quella prevista dall'art. 103:

dotazione minima di parcheggi pubblici: 1 posto auto (mq 25) ogni 50 mq di SUL; per cui ne deriva che $Mq\ 1.395 \div 50 \times mq\ 25 = mq\ 697,50$

i parcheggi pubblici progettati risultano infatti 912,50 mq . La differenza di superficie dei parcheggi pubblici, ottenuta in questa Prima Fase, tra il progetto e le prescrizioni minime del Piano:

- $mq\ 912,50 - mq\ 697,50 = mq\ 215$ sarà dedotta all'atto del rilascio dei successivi Permessi di Costruire.

Tutto l'intervento è stato pensato all'insegna della estrema semplicità progettuale; gli edifici contano al massimo due piani fuori terra, e non tutti saranno interessati da soprastanti piani mansardati.

Il ventaglio di tipologie che si è scelto di introdurre nella distribuzione del progetto complessivo dell'intera proprietà (indipendente, bifamiliare, schiera e condominio), consente di fornire l'unità immobiliare che più si adatta alle diverse esigenze abitative. Si parte con due diversi organismi: la villetta indipendente e l'edificio condominiale con sole quattro unità.

Dieci unità abitative distribuite in quattro edifici.

Pur non intervenendo in zona agricola, e non essendo pertanto tenuti a garantire le finiture esterne previste per quella zona urbanistica, gli edifici si presenteranno comunque tutti con pareti esterne finite con intonaco a calce e con eventualmente poche modeste superfici in mattoni a vista. Alternativamente, invece, si potranno utilizzare avvolgibili o persiane, così come le coperture potranno essere realizzate con tegole nei colori argilla o ardesia, per non omologare eccessivamente il progetto complessivo.

Troppe volte ci si trova in zone palesemente lottizzate con strumenti urbanistici esecutivi che non consentono scarti estetici fra gli edifici, per cui risulta facilmente stimabile il perimetro del nuovo agglomerato. Questa proposta suggerisce di allentare un poco le maglie di questo cliché, consentendo di introdurre con la medesima disponibilità sia la tradizionale persiana che la tapparella avvolgibile. Inoltre, l'opportunità di utilizzare una tegola nella coloritura antracite, consente maggiormente di mascherare l'inserimento dei pannelli solari, sulle coperture, che poco si integrano con le coperture a tegole tradizionali laterizie.

Gli elaborati dei singoli progetti municipali descriveranno nel dettaglio le previsioni edilizie dei manufatti.

Applicabilità della procedura derogatoria di cui alla Legge 106/2011, Art. 5

Si propone il ricorso alla specifica procedura derogatoria prevista dall'art. 5 della legge 106/2011 relativamente al progetto di recupero e riqualificazione dell'area ex ICA perché il ricorso a tale procedura, in forza delle motivazioni che seguono, appare essere motivato e rispondente alle condizioni e finalità previste dal legislatore.

E' noto che la norma richiamata è stata introdotta nell'ordinamento per incentivare l'attivazione di cantieri edilizi finalizzati ad interventi di recupero e riqualificazione del tessuto urbano degradato od incongruo, quale concreto contributo alla crescita del PIL. Allo scopo il legislatore ha disposto che debbano essere autorizzati, in analogia con la procedura prevista dall'art 14 del DPR 380/2001, interventi edilizi che rispondano ai requisiti specificati ai diversi commi dell'art 5 anche in deroga ai parametri già incisi dall'art 14 del DPR 380 oltre alla destinazione d'uso previsti dalla disciplina pianificatoria vigente senza l'espletamento delle ordinarie procedure di adeguamento e di variante.

La finalità di moltiplicare e velocizzare i cantieri attivabili è rafforzata dal diritto che la norma nazionale assicura ad una premialità che il legislatore nazionale ha definito nella misura del 10% della SLP nel caso di destinazioni non residenziali e del 20% del volume nel caso di residenze.

La circolare esplicativa emanata dal Presidente della Giunta Regionale il 9 maggio 2012, n 7/UOL convalida l'immediata applicabilità della norma (non avendo la Regione Piemonte finora provveduto ad approvare norme applicative in merito) ed individua proprio in una delibera del Consiglio Comunale che autorizza in deroga, ove necessario, il rilascio dei titoli abilitativi dell'intervento la modalità con cui garantire l'immediata applicazione delle disposizioni della norma disposta dal legislatore.

La disamina istruttoria relativa alla praticabilità di tale fattispecie procedurale all'intervento in oggetto deve essere condotta, alla luce del citato art. 5 legge 106, nel rispetto dei criteri vincolanti dettati dall'art. 12 del Codice Civile che dispone: " non si può ad esse (le leggi ed i regolamenti, ndr) attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse e della intenzione del legislatore" .

Dunque, l'istruttoria, se vuole essere coerente con il dettato della norma, deve tendere a verificare il massimo campo applicativo della disposizione al fine di adottare la procedura che più celermente consenta l'attivazione dell'intervento.

La considerazione è resa ancora più stringente quando si consideri il disposto dell'art 1 della legge 27/2012 in materia di liberalizzazioni.

Partendo da tale evidente premessa normativa, in sede istruttoria, **l'elemento del pubblico interesse** che rappresenta la prima e sostanziale motivazione del rilascio di qualsivoglia provvedimento amministrativo, deve essere valutato, prima ancora che in relazione ai contenuti ed agli obiettivi del progetto di intervento, sulla base della verifica della rispondenza dell'ipotesi di intervento prospettata ai requisiti che consentono l'autorizzazione in deroga ai sensi dell'art 5 richiamato.

La normativa derogatoria è stata infatti voluta dal legislatore con il dichiarato obiettivo di incentivare l'attivazione del maggior numero di cantieri di recupero possibile, nei tempi più stretti immaginabili (di qui la immediata applicabilità della normativa in caso di silenzio delle Regioni ed il ricorso alla deroga), perché ciò è funzionale al fondamentale interesse di

incentivare la crescita economica e l'occupazione, sia con gli investimenti diretti necessari per il cantiere che con i posti di lavoro attivabili in forza dell'opera autorizzata.

Il legislatore ha quindi voluto mettere la Pubblica Amministrazione e per essa il responsabile del procedimento e da ultimo il Consiglio Comunale in una condizione che è un *quid novum* rispetto alle ordinarie pratiche edilizie nelle quali si confrontano il diritto soggettivo dell'avente titolo a realizzare la disciplina prevista dalla pianificazione urbanistica vigente ed il dovere degli uffici di garantire che tale disciplina sia rispettata sotto il profilo della legittimità.

In questo caso l'attivazione del richiesto cantiere, **prima ancora di essere un diritto del soggetto promotore, è espressione diretta e concreta di un interesse individuato dalla legge come prioritario nel contesto delle ben note difficoltà economiche del Paese anche e soprattutto ad adempiere alle obbligazioni derivanti dalla CEE.** Il diritto del privato ad ottenere i titoli richiesti anche in deroga ove dimostri la sussistenza delle condizioni della specifica normativa, pur tutelato e di per sé dirimente, è una motivazione concorrente ma non è quella prioritaria.

Non un discorso astratto: l'istruttore prima ed il Consiglio Comunale poi, prima di formalizzare un eventuale diniego, devono porsi in termini prioritari questa esigenza di motivare puntualmente le ragioni per cui non si adempie al dovere di contribuire all'obiettivo fondamentale di promuovere la crescita dell'economia nazionale: il che presuppone ragioni evidenti ed inconfutabili che non possono di certo essere ricondotte ad una sola valutazione di 'opportunità'.

Naturalmente poi sono apprezzabili e devono quindi essere considerati anche i profili di natura urbanistica e le ricadute operative "locali":

- Il recupero di volumi esistenti da tempo abbandonati e destinati solo ad un degrado progressivo che rappresentano oltretutto un evidente profilo di degrado ambientale, peraltro in posizione di particolare impatto non solo per chi transita in via Salmour ma soprattutto per i molti che passeggiano su Viale Mellano;

- L'ammontare degli investimenti attivabili con la sola realizzazione dei volumi da realizzare in sito e del contributo di costruzione che il T.U. dispone venga erogato a beneficio del Comune: valori stimabili rispettivamente in circa 6.000.000 euro di investimenti e circa 90.000 euro di oneri di urbanizzazione, e 270.000 euro di contributo sul costo di costruzione.

Il progetto di intervento di cui si chiede l'autorizzazione, sotto un profilo di merito, risponde pienamente alla terza finalità prevista dal 9° comma del citato art. 5 come condizione di applicabilità della procedura derogatoria: **"la riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare"** dal momento che, sotto il profilo edilizio, si opera la demolizione di edifici ex produttivi dismessi da tempo ed in avanzato stato di degrado con la immediata bonifica dell'area garantendo così anche un rilevante beneficio di natura ambientale.

La vigente disciplina urbanistica sull'area è contenuta all'art 47 NTA relativo ai Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica ed è disciplinata come Comparto n 9 di via Salmour (Ex ICA) cui sono attribuite le seguenti potenzialità:

- Superficie territoriale al netto della viabilità: 27.157 mq;
- Indice di utilizzazione territoriale mq/mq base 0,25

- Mq massimi costruibili 8.147 mq;
- Residenza inferiore al 40%
- Altri usi ammissibili da un minimo di 60 al massimo del 100%;
- Altezza massima 7,5 mt

- La scheda contiene poi le seguenti prescrizioni “ cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano di quota pari al 25% dell'area, comprensiva della capacità edificatoria. Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. destinata ad aree per attrezzature di interesse comune”

Occorre precisare che il Comparto è di proprietà della società San Lazzaro srl solo per mq. 21.649. Sotto questo profilo, è stata verificata la possibilità di procedere sul complesso dell'ambito individuato dal PRGC giungendo alla conclusione che per ragioni giuridiche al fine della garanzia della legittimità dei titoli autorizzativi, occorre limitare l'intervento in deroga ex art. 5 legge 106/2011 alla sola proprietà della proponente San Lazzaro srl.

Ciò in quanto l'intero compendio dell'ex stabilimento ex ICA, che è il presupposto dell'applicabilità di tale normativa specifica, è collocato in tale quota del compendio. Le altre quote sono di fatto un terreno libero (si rinviene solo il basamento delle cosiddette “dacie”). Dunque tale quota manca del presupposto rappresentato dall'esigenza di riqualificare un edificio esistente degradato e fonte di degrado ambientale ed il coinvolgerla porrebbe un serio profilo di censurabilità in presenza di eventuali ricorsi. Sarebbe discutibile che, per questa quota, possa invocarsi legittimamente la speciale disciplina che consente di evitare il SUE, utilizzare non l'indice edificatorio attribuito a tale ambito ma operare con la sostituzione della Superficie Coperta esistente.

Tale limitazione operativa garantisce comunque l'obiettivo della riqualificazione ambientale dell'Ambito, in quanto, come detto, si opera la sostituzione e la bonifica dell'intero sito della ex attività produttiva, quello che di fatto comporta gli effettivi problemi di degrado ambientale e paesaggistico.

Rispetto a tale quadro normativo, i profili di deroga che si rendono necessari, ai sensi dell'art 5 legge 106/2011, previa delibera del consiglio comunale sono i seguenti:

1)

Procedere per mezzo di Permesso di Costruire convenzionato ex art 49, evitando il ricorso al SUE. Tale deroga rientra tra quelle ammesse, dalla disciplina specifica richiamata in quanto il comma 11° dell'art. 5 dispone che, decorso il termine di 60 giorni assegnato alle Regioni per definire una propria normativa specifica che assicuri l'attuazione dei contenuti del precedente 9° comma, “ agli interventi di cui al citato comma (dunque anche al recupero di edifici produttivi dismessi ndr) si applica l'articolo 14 del DPR 6 giugno 2001, n 380 “.

Tale norma, come è noto, al 3° comma dispone che le deroghe ivi ammesse possano operare rispetto “ alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali **ed esecutivi** “. Dunque, nel caso di specie, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è possibile ammettere l'attivazione dell'intervento di recupero e riqualificazione anche senza previa formazione ed approvazione del Piano di Recupero previsto, in quanto:

- a) se la legge ammette la facoltà di derogare alle disposizioni di un SUE approvato ed efficace, a maggior ragione rende possibile evitare di procedere a questo adempimento, dal momento che le finalità di disciplinare le materie che lo stesso dovrebbe formalizzare sono perfettamente perseguibili mediante ricorso a convenzione ex art 49 L.R. 56/1977: strumento chiaramente previsto anche dalla circolare regionale esplicativa dell'art 5 medesimo;
- b) tale conclusione non si fonda solo su una, peraltro di per sé sufficiente, deduzione logica, bensì su una specifica disposizione della legge stessa; occorre infatti sottolineare che l'art. 5, al comma 14° dispone che “ 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 ... omissis ... **sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario** che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche norme regionali”. Dal momento che il comma 9° prevede che un progetto di recupero di fabbricato produttivo dismesso, ai sensi dell'art 14 del TU dell'Edilizia possa essere autorizzato con un Permesso di Costruire in deroga nei casi e limiti previsti dalla normativa richiamata e che queste disposizioni siano “ immediatamente applicabili” è necessario concludere che tale intervento debba essere assentito anche se mediante il solo ricorso a Permesso di Costruire convenzionato non preceduto da SUE perché altrimenti tale disposizione non sarebbe immediatamente applicabile.
- c) La fondatezza di tale interpretazione è certificata dalla già citata Circolare esplicativa regionale che al paragrafo 4 recita espressamente: “ Tali istanze di permesso edilizio sono istruite dagli uffici tecnici dei Comuni e sono quindi sottoposte alla deliberazione del Consiglio Comunale senza la preventiva necessità né di varianti urbanistiche, né di strumenti urbanistici esecutivi “. Peraltro la stessa circolare al punto 4.7 prevede quanto segue. “ trova comunque applicazione, ove ritenuto necessario ed opportuno, il disposto del comma 5 dell'art. 49 della L.R. n. 56/1977, con la conseguente possibilità per il Comune di subordinare il rilascio del Permesso di Costruire alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale del richiedente, nei casi di maggiore complessità previsti da tale norma”. A tale scopo alla pratica è allegata anche una Bozza di Convenzione finalizzata a disciplinare le materie che sarebbero state formalizzare nel Piano di Recupero. A titolo esplicativo della procedura da seguire, giova ricordare che al punto 5.2 della stessa circolare si prevede che: “ Per ragioni di specialità della norma e del suo evidente carattere di semplificazione procedurale, appare corretto riferire alla competenza della Giunta comunale anche ... omissis ... le convenzioni o gli atti di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/1977 smi, anche se aventi ad oggetto la cessione di aree al Comune .

2)

Superamento del mix funzionale, mediante la previsione della sola residenza, senza vincoli percentuali rispetto al costruito e senza, conseguentemente, alcun obbligo di realizzare contestualmente altre funzioni compatibili.

Tale tipo di deroga che attiene alla modifica dell'articolazione funzionale ora prevista tra le destinazioni ammissibili dalla norma di PRGC citata, è con tutta evidenza meno rilevante

della facoltà, prevista dalla legge, di operare anche in deroga alle destinazioni previste dalla disciplina urbanistica vigente purché con funzioni compatibili o complementari. In questo caso infatti la destinazione residenziale è già espressamente prevista dal PRGC con la sola limitazione al 40% della dotazione edificabile. La deroga necessaria opera nel senso di consentire il superamento di tale 'tetto quantitativo' modificando quindi il 'mix funzionale' che era stato previsto in sede pianificatoria.

L'applicazione in tal senso della facoltà di deroga quanto alle destinazioni d'uso è stata nella prima fase applicativa, effettiva della specifica disciplina di cui all'art. 5 legge 106/2011 ritenuta conforme al dettato normativo e quindi non solo legittima ma dovuta ai fini di conseguire gli obiettivi incentivanti la crescita che sono la ratio ispiratrice della norma, da diverse Amministrazioni. Il caso più evidente è quello di Torino, l'unico comune in Piemonte che abbia dettato dei criteri applicativi dell'art. 5 mediante specifiche delibere di indirizzo per l'attività istruttoria degli uffici.

Nel primo di questi atti (DGC 872/009 del 26 febbraio 2013) infatti si legge “ Devono pertanto essere considerate compatibili o complementari con le destinazioni principali le destinazioni espressamente ammesse dal vigente PRG nelle rispettive aree normative e zone normative. Si ritiene quindi che, in attuazione del cosiddetto Decreto Sviluppo, per gli interventi da attuarsi ai sensi della legge n. 106/2011, tale compatibilità non sia soggetta alle eventuali limitazioni di PRGC relativamente alla distribuzione delle attività sia in termini quantitativi (es. limitazioni percentuali o in valori assoluti) sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (es. limitazione ad alcuni piani o ad alcune porzioni di immobili).

Sotto un profilo di merito e di opportunità, occorre rilevare che proprio la vincolatività di tale mix funzionale è stata finora la motivazione per cui l'intervento di recupero dell'area non è partito; infatti la proprietà ha chiesto la revisione di detta articolazione funzionale vincolata, avendo dovuto riscontrare in tale prescrizione un vincolo pregiudizievole. Con ogni evidenza, sotto il profilo della valutazione pianificatoria, prevale l'obiettivo di rimuovere la fonte di degrado rappresentata dal dismesso stabilimento ex ICA rispetto alla modalità specifica con cui si era pensato, a tavolino, di creare la condizioni di detta trasformazione e riqualificazione di un tassello assai delicato del territorio costituente la valle dello Stura. Ora l'art. 5 legge 106/2011 offre uno strumento normativo capace di attivare subito il conseguimento dell'obiettivo fondamentale: risanare l'ex ICA, sulla base di un progetto di intervento che la proprietà si obbliga ad attivare subito ed a completare in tempi definiti.

3)

Superamento del vincolo perequativo della cessione del 25% della superficie di intervento sulla base di una serie di valutazioni che attengono al quadro normativo che presiede e disciplina le condizioni di assentibilità delle iniziative di valenza economica nel rispetto dell'art. 41 della costituzione. Sulla base dei seguenti argomenti di diritto e di fatto:

- 1) Sotto il profilo normativo, il richiamo alle disposizioni contenute nella lett. b) 1° comma art. 1 legge 27/2012 in materia di liberalizzazioni che sanciscono l'abrogazione con conseguente obbligo di adeguarsi a tale principio da assolvere entro il termine del 31 dicembre 2012: “b) le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o

temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti. “ In questo quadro normativo, la ‘pretesa’ disposta per norma di partecipare al valore economico di un’operazione di trasformazione di un’area non è certo giustificabile con la stretta necessità di garantire il rispetto, secondo il criterio della proporzionalità, dei principi inderogabili di pubblico interesse che soli possono legittimare l'imposizione di limitazioni o condizioni aggravanti rispetto alla esplicazione dell'attività economica che è libera ai sensi della costituzione e delle norme esplicative citate. Anzi, nel caso si volesse far valere tale pretesa di ordine esplicitamente ‘patrimoniale’ sarebbe facile controdedurre che l'aggravio, così imposto, alle condizioni economiche della possibile operazione, si porrebbe in evidente contrasto con la finalità di incentivo all'apertura del maggior numero di cantieri, finalità che è perseguita dal legislatore disponendo, nei limiti ed alle condizioni previste, la deroga della pianificazione vigente ed addirittura una premialità in termini di dotazione. Appare inevitabile concludere che la pretesa di acquisire il 25 per cento del valore dell'operazione, che vanificherebbe ampiamente la premialità disposta nella misura del 10 per cento sia condizione manifestamente illegittima;

- 2) Nello stesso parere reso dalla Regione Piemonte si riconosce espressamente che le eventuali disposizioni ‘perequative’ previste dalle NTA possono essere oggetto di negoziazione e quindi di deroga nel contesto della Convenzione ex art 49 lur che deve assistere i titoli edificatori;
- 3) In via di fatto, perché l'utilizzo del criterio della Superficie Coperta esistente, come si dirà al punto successivo, già non consente di realizzare, ove si voglia come si deve evitare uno sgorbio ambientale quale la realizzazione di un edificio “a condominio” in quella zona, l'allocazione nell'ambito di intervento se non di una parte della SUL che rappresenta un diritto riconosciuto alla proprietà dalla specifica disciplina di cui all'art. 5: la sottrazione di un quarto del fondiario non farebbe che accentuare questa limitazione oggettiva.
- 4) Né potrebbe essere eccepita una difformità di trattamento tra gli operatori che in attuazione delle previsioni del PRGC adempiono alle cessioni perequative rispetto al caso di specie. E' pacifico infatti che anche altre proprietà che fossero nelle condizioni ed avessero l'intenzione di procedere ai sensi dell'art. 5 legge 106/2011 sarebbero ‘esonerate’ dall'obbligo di adempiere a tali cessioni di carattere patrimoniale. Pertanto è pienamente salvaguardato il dovere di assicurare a tutti un trattamento paritario.

Tali **tre deroghe** devono essere espressamente assentite dal Consiglio Comunale al fine di rendere legittimamente assentibile il progetto di intervento presentato.

Giova rimarcare che le disposizioni dell'art. 5 relative alle deroghe ammissibili (che non a caso sono la sostanza della innovativa disciplina dettata) non possono essere declassate al rango di una mera possibilità sulla base del convincimento che la potestà pianificatoria del Comune possa essere esplicata con un'amplissima discrezionalità che configura una sostanziale insindacabilità nel merito delle scelte 'politiche' adottate; motivo per cui il Comune e per esso il consiglio comunale sarebbe facoltizzato a decidere discrezionalmente, sulla base di valutazioni 'politiche', se assentire l'intervento o meno

Ciò in quanto tale presupposto, consolidato nella prassi amministrativa, **non è più vero** per effetto delle disposizioni contenute all'art. 1, 1° comma lett. b) della legge 27/2012 che dispone “ sono abrogate omissis..... le **disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale** o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi, controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare, impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ”: norma che, per effetto delle disposizioni del successivo 4° comma del medesimo art 1, è efficace a partire dal 1° gennaio 2013.

Con tale disposizione, per la prima volta è stata incisa la discrezionalità in materia pianificatoria, cancellando implicitamente l'esonero che la legge 241/1990 operava rispetto all'onere di motivare le scelte compiute in sede di atti di valenza generale, sottoponendo dunque anche queste all'obbligo di motivare che le eventuali limitazioni poste siano strettamente giustificate al punto da essere inevitabili al solo fine del perseguimento delle finalità di pubblico interesse dichiarate.

Se la legge 27/2012 ha posto vincoli 'in negativo', la legge 148/2011 ha introdotto disposizioni cogenti 'in positivo' all'art. 3 commi 1 e 2 che recitano: “1. Comuni, Province, Regioni e Stato, entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, adeguano i rispettivi ordinamenti al principio secondo cui l'iniziativa e l'attività economica privata sono libere ed è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato dalla legge nei soli casi di: a) vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali; b) contrasto con i principi fondamentali della Costituzione; c) danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e contrasto con l'utilità sociale; d) disposizioni indispensabili per la protezione della salute umana, la conservazione delle specie animali e vegetali, dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio culturale; e) disposizioni relative alle attività di raccolta di giochi pubblici ovvero che comunque comportano effetti sulla finanza pubblica. 2. Il comma 1 costituisce principio fondamentale per lo sviluppo economico e attua la piena tutela della concorrenza tra le imprese. “

Trattasi di disposizione che, lungi dall'essere una mera norma di principio, introduce nell'ordinamento una radicale innovazione. Non a caso l'art. 3 richiamato è stato impugnato in tutto o in parte da svariate Regioni avanti la Consulta che, con sentenza n 200 del 2012, ha dichiarato infondati i rilievi eccepiti, anche quelli per così dire 'di principio ' come l'eccezione sollevata nel ricorso della Puglia che lamentava uno sbilanciamento dei principi ordinamentali in favore dell'interesse del privato, riconoscendo invece la piena costituzionalità della disposizione prima citata.

Il termine di un anno per l'adeguamento degli ordinamenti delle varie articolazioni dello Stato originariamente previsto, è stato poi differito dall'art. 1 comma 4bis della legge 27/2012

al 30 settembre 2012: il che, lungi dall'attenuarne la cogenza, l'ha semmai confermata e ribadita;

Il quadro normativo di riferimento deve poi essere completato con la considerazione delle disposizioni contenute al 2° comma dell'art 31 del DL 'salva Italia' poi convertito in legge 214/2011 che recita: "2. Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto ".

E' vero che tale disposizione è stata integrata con l'art. 30 del decreto del 'fare' recentemente convertito in legge, prevedendo la facoltà di attuare tale principio prevedendo aree in cui il commercio non possa insediarsi o disciplinando quelle in cui può esserlo, fermi sempre i principi liberalizzanti citati. Nel caso del Piemonte, la modifica della programmazione operata con la DCR 191/2012 ha appunto conseguito tale obiettivo, confermando la soluzione 'in positivo' ossia con la previsione delle aree di insediamento commerciale. Per le ragioni che si indicheranno di seguito, questa limitazione dislocativa non è un problema per l'assentibilità del progetto presentato; dunque resta pienamente efficace e vincolante per il Comune l'obbligo di operare rispettando la "libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali".

Per effetto del combinato disposto delle norme richiamate, lungi dal poter assumere decisioni assolutamente discrezionali, il Consiglio Comunale, anche solo per applicare le previsioni della pianificazione vigente nel momento in cui decidesse un diniego al progetto presentato, deve motivare la loro conformità ai criteri sì di pubblico interesse ma anche di rispetto delle norme in materia di liberalizzazione delle attività economiche che le stesse rendono vincolanti, dal momento che non risultano essere stati adottati provvedimenti di adeguamento, entro le diverse scadenze prima richiamate, dell'ordinamento pianificatorio, programmatorio e regolamentare del Comune.

Giova da subito chiarire altresì che deve essere contraddetto il convincimento secondo cui, operandosi in deroga (in questo caso solo quanto alla previsione del ricorso al Piano di Recupero per il cambio di destinazione d'uso) sia facoltà discrezionale del consiglio 'concederla' o meno. In base ai criteri interpretativi della norma disposti dall'art. 12 delle preleggi del CC, il tenore letterale delle espressioni utilizzate dal legislatore nei commi 9-14 dell'art 5 contraddice tale convincimento. Al 9° comma, nell'assegnare alle Regioni il termine di 60 giorni per provvedere ad emanare norme attuative dello stesso, il legislatore elenca i principi vincolati che tali norme devono applicare con le parole " che prevedano"; all'11° comma si legge che decorso il termine di cui sopra agli interventi ivi previsti " si applica" l'art. 14 TU edilizia; al 13° comma si aggiunge che, sempre nel caso le Regioni non abbiano provveduto " si applicano altresì le seguenti disposizioni"; al 14° comma si dispone che decorsi 120 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge le disposizioni previste " sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali"; e successivamente si aggiunge, che, sempre in mancanza di leggi applicative regionali " la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9 lett a), è realizzata in misura non superiore a....".

Dunque le deroghe tipizzate dall'art 5 non sono una mera facoltà che il Comune possa discrezionalmente riconoscere o meno, ma una disposizione normativa immediatamente applicabile, essendo lasciati al Comune, oltre che la facoltà di verificare che la proposta progettuale risponda effettivamente alle fattispecie previste dall'art 5, solo margini valutativi, comunque da motivare, nella determinazione dell'entità di tali deroghe. In tal senso la disposizione di cui al 1° comma dell'art. 3 della Legge 148/2011 “ è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato dalla legge” è insuperabile. Perché qui le deroghe sono invece espressamente previste.

Mentre per quanto riguarda la partecipazione a titolo di perequazione, del Comune al valore economico dell'operazione, come detto, si ritiene che la previsione delle NTA sia derogata dall'art. 5 per quanto riguarda la specificazione che vincola una quota di 3.000 mq di detta cessione per funzioni che sono assimilabili a standard ex art 22 lur, una interpretazione prudentiale della normativa porta a concludere nel senso che tale disposizione debba essere salvaguardata (anche se nella seconda delibera di indirizzi assunta in data 1 ottobre 2013 dalla Giunta di Torino si prevede invece che possano essere oggetto di trasformazione anche le aree destinate a servizi).

Naturalmente tale dotazione a servizi deve essere assicurata dalla SAN LAZZARO Srl in relazione alla propria percentuale del comparto previsto dal PRGC: dunque per una quota di 2.391 mq. In considerazione della oggettiva impossibilità di dislocare l'intera dotazione edificatoria che ai sensi dell'art. 5 della legge 106/2011 alla proprietà competerebbe in ragione della slp esistente Superficie Coperta esistente sul lotto, si propone la cessione a titolo compensativo del lotto individuato poco più a sud lungo la medesima Strada Provinciale N.45 al Foglio 150 Mappale 79 che presenta una superficie di 2.369 mq. La bozza di Convenzione disciplina e formalizza tale cessione.

Si tratta di area pur essa ricompresa nell'ambito delle previsioni urbanistiche di riqualificazione della vallata dello Stura ed oltretutto in continuità fisica con l'area ex sede della ditta F.lli NEGRO già nella proprietà del Comune e destinata a servizi. E' un'area che ha quindi una funzionalità anche superiore a quella del lotto di intervento quanto alla fruibilità pubblica ed alla valorizzazione.

In attuazione delle specifiche disposizioni dell'art. 5 legge 106/2011, si propone di operare sulla base non dell'indice di utilizzazione territoriale previsto dalle NTA bensì partendo dalla Superficie Coperta esistente incrementata della premialità prevista dalla normativa nazionale nella misura del 10%, nel rispetto della teleologia della norma che proprio questa modalità prevede come un diritto che il soggetto operatore privato può rivendicare quale fattore di incentivo all'attivazione immediata del maggior numero di cantieri di recupero possibili del patrimonio edilizio degradato esistente. In forza di tale modalità di conteggio della dotazione edificabile ed assentibile, considerato che la Superficie Coperta esistente, come da rilievo/perizia allegata ammonta a mq. 5.597,00 mq, la dotazione edificatoria che si ha il diritto di realizzare ammonta a 6.156,70 mq di Superficie Utile Lorda residenziale

Data la consistenza dell'intervento ed anche in considerazione di attenuare gli effetti che sarebbero prodotti sul mercato immobiliare dall'immediata immissione dell'intera edificazione prevista si prevede nella convenzione di operare per “fasi” pur sulla base di un procedimento unico applicativo dell'art. 5 legge 106/2011.

Tale modalità operativa è stata riconosciuta pienamente legittima nel parere reso dal competente servizio Urbanistica regionale in data 2 settembre 2013, prot. 24597/DB0800, documento che viene allegato alla presente a titolo esplicativo e documentale.

Nel caso di specie, in applicazione di tale indirizzo operativo, si propone di procedere nei termini seguenti:

- a) Il Consiglio Comunale con propria delibera assunta ai sensi dell'art. 5 legge 106/2011 autorizza il rilascio dei Permessi di Costruire necessari per la realizzazione dell'intero progetto unitario, approvando espressamente le deroghe necessarie affinché si possa procedere legittimamente;
- b) Da subito si dispone l'attivazione dei lotti 1, 2, e 3 interessati da specifici progetti finalizzati all'ottenimento di altrettanti Permessi di Costruire, mentre in sede di Convenzione si disciplina l'impegno della proprietà a procedere al completamento dell'intervento previsto in un arco temporale che prevede un massimo di sei anni dalla stipula della convenzione per richiedere i permessi di costruire relativi;
- c) Nel rispetto della finalità di pubblico interesse della riqualificazione dell'area industriale dismessa, da subito si procede ovviamente alla demolizione e bonifica dell'intera area con una sistemazione del terreno risultante non ancora oggetto dei cantieri edificatori che presenti una superficie regolare idonea ad evitare un impatto visivo degradante. Si tratta di un meccanismo con cui il Comune ottiene da subito il conseguimento dell'obiettivo di rimediare al degrado rappresentato dalla presenza dell'impianto produttivo dismesso, mentre il privato consegue nel tempo il beneficio imprenditoriale rappresentato dalla realizzazione della dotazione edificatoria prevista

Dal momento che la dotazione edificabile disponibile è come detto di 6.156,70 mq di SUL residenziale, la quota non allocabile sul lotto attuale sede dell'ICA stimabile in 2.256,70 mq. sulla base dell'espressa previsione dell'art 5 legge 106, in sede di Convenzione viene delocalizzata in altre aree opportunamente individuate in sede di convenzione riconoscendo, in forza dei poteri derogatori della legge, la relativa quota di SUL come aggiuntiva alle dotazioni ora previste dal PRGC, convenendo anche i termini per l'attivazione dei relativi interventi. Così che con una sola delibera del Consiglio Comunale si autorizza il rilascio in deroga, per quanto dovuto, dei Permessi di Costruire:

- 1) Relativi al progetto unitario di riqualificazione dell'area ex ICA da attuarsi nei lotti indicati e nel rispetto delle tempistiche convenute;
- 2) I progetti relativi agli ambiti in cui sarà delocalizzata la dotazione edificatoria non realizzabile nell'ambito di intervento originario.

Rispettosamente ossequia

Fossano, lì 10 dicembre 2013

PARERE REGIONE PIEMONTE

02/09/2013

PROT. 24597/DB0800



REGIONE
PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

direzioneB08@regione.piemonte.it

ANCI Piemonte

Prot. n. 200

Data 2.9.2013

Data 2 SET. 2013

Protocollo 24597/BB0800

Classificazione

anticipata via fax
al n. 011-5626284

Spett.le ANCI
Associazione Nazionale Comuni Italiani
Associazione Regionale del Piemonte
piazza Palazzo di Città n. 1
10122 TORINO

**Oggetto: Riscontro a nota prot. n. 198 del 29 agosto 2013:
"quesito in merito all'applicazione dell'art. 5 legge 106/2011".**

Con la nota sopra richiamata si chiede di esprimere parere in merito alla "necessità che l'intervento in deroga debba esplicarsi in un unico permesso di costruire oppure se possa articolarsi in diversi titoli pur contestualmente ed unitariamente autorizzati da un'unica deliberazione del Consiglio comunale"; in particolare, con la nota pervenuta si espone la seguente impostazione, e si chiede se sia condivisibile:

1) deve trattarsi di un progetto unitario di intervento che persegua e realizzi gli obiettivi di riqualificazione di un ambito urbano rispetto al quale sussistono le condizioni per un intervento coordinato che lo riqualifichi e riconverta in maniera adeguata;

2) tale 'progetto' può essere promosso da uno o più soggetti titolari delle aree oggetto di trasformazione o comunque che abbiano acquisito sulle stesse il diritto a richiedere ed ottenere un titolo edificatorio;

3) l'intero progetto deve essere disciplinato da una unica convenzione che veda come parte privata stipulante tutte le proprietà interessate dal 'progetto';

4) l'attuazione degli interventi previsti dal progetto può essere attivata con distinte richieste di rilascio di permessi di costruire i quali possono essere richiesti tutti contestualmente anche da soggetti diversi o da un medesimo soggetto oppure possono essere legittimamente attivati anche in tempi successivi sulla base del cronoprogramma che la convenzione formalizza; ciò anche per considerare, nel caso di interventi che configurino una considerevole dotazione edificatoria, da un lato le possibilità di effettivo assorbimento da parte del mercato e dall'altra la necessità di non creare effetti distorcenti sul mercato immobiliare;

5) la garanzia della qualità e funzionalità unitaria del progetto di cui si autorizza l'attuazione in deroga è garantita da idonea progettualità estesa all'intero ambito formalizzata in sede di convenzione come vincolo che impegna tutte le proprietà a darvi attuazione nei tempi e con le modalità previste dalla convenzione;

6) la circostanza per cui si ricorra ad una pluralità di permessi di costruire contestuali od anche articolati nel tempo non fa venire meno la facoltà di derogare anche al ricorso al SUE ove lo stesso fosse previsto, al fine di poter garantire la effettiva immediata applicabilità della normativa di legge, ferma la natura vincolante dell'assetto progettuale formalizzato nella convenzione.

In merito a quanto sopra esposto, riportato testualmente dalla nota pervenuta, si ritiene corretto e ragionevole l'impianto presentato, sia nel metodo seguito per l'interpretazione delle normative statale sia per l'attenta salvaguardia dei criteri che occorre rispettare nell'attuazione di un intervento edilizio cosiddetto "in deroga"; per altro, si osserva che si tratta dei medesimi criteri che sono stati considerati per la redazione della circolare regionale n. 7/UOL del 9 maggio 2012.

Pertanto, si ritiene condivisibile l'impostazione proposta, come sopra documentata.

Cordialmente,

referente:
dott. Antonio Tiffirò

Il Direttore
Ing. Lino Dezzani

