

Permesso di costruire in deroga per gli edifici privati

26 Giugno 2015

L'art. 14 del Dpr 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, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs. 490/1999 (ora D.lgs. 42/2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Il Consiglio di Stato, con una recente sentenza (sez. IV, 5 giugno 2015, n. 2761) ha fornito una interpretazione innovativa ed ampia dell'art. 14, dichiarando 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.

Il Consiglio di Stato ha evidenziato 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".

Nella fattispecie è stata riconosciuta la legittimità di un permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione di un edificio storico di proprietà privata destinato ad uso commerciale perché rispondente a criteri di interesse pubblico, infatti:

- recuperava uno dei più antichi edifici del centro storico;
- apriva integralmente al pubblico un edificio rimasto chiuso per decenni;
- consentiva la fruizione pubblica gratuita di ampi spazi interni per iniziative culturali e turistiche;
- non comportava alcun onere finanziario al comune ed anzi procurava ad esso notevoli risorse finanziarie straordinarie;
- attivava ingenti investimenti privati con creazione di nuovi posti di lavoro, ecc.

Si ricorda che il Decreto Legge 133/2014 cd. "sblocca cantieri" (convertito dalla Legge 164/2014) ha inserito il comma 1-bis nell'art. 14 del Dpr 380/2001 che permette l'applicazione del permesso di costruire in deroga agli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli in aree industriali dismesse, anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta originaria, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del Decreto Legge 201/2011 (convertito dalla Legge 214/2011).

In allegato la sentenza del Consiglio di Stato n. 2761/2015

[21080-ALLEGATO.pdf](#) [Apri](#)