



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio consultivo
e segreteria del Consiglio regionale urbanistica (C.R.U.)
Tel. 091.7077297
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo
Pec: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Prot. n. 13725 del 20.09.24

OGGETTO: Richiesta chiarimenti in merito all'applicazione dell'art.14 del DPR n.380/01 e s.m.i.

Al Responsabile del
Settore Edilizia Privata del Comune di Cefalù
protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 43929 del 30/08/2024, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 12579 del 02/09/2024, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'urbanistica (pti.regione.sicilia.it), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 1.6.2012, *“il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento”*.

In merito alla specifica questione posta da codesto Comune occorre evidenziare come puntualizzato nella circolare sopra citata: *“(…) che questo dipartimento non può dare esito a richieste di parere attinenti casi particolari per l'adozione di adempimenti e provvedimenti di esclusiva competenza dell'ente richiedente.(…) Si ribadisce, pertanto, così come già chiarito con le citate precedenti direttive, che questo dipartimento potrà esprimersi, sulle richieste di parere poste dagli enti locali, che afferiscono ad aspetti generali relativi all'applicazione di norme di legge in materia urbanistico-edilizia, mentre non si potrà dare riscontro ai quesiti riguardanti fattispecie concrete o casi particolari e comunque privi dei requisiti di generalità, intesa come riferibilità della questione interpretativa prospettata a un diverso e più vasto campo di applicazione”*.

Tuttavia, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale alle questioni poste da codesto Comune, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune.

- In via generale, prescindendo dalla specificità del quesito posto da codesta amministrazione locale, è essenziale e dirimente soffermarsi, per quanto sinteticamente, sulla natura giuridica dell'istituto del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'istituto, infatti, come espresso da dottrina dominante e giurisprudenza consolidata, ha chiaramente una natura di carattere eccezionale rispetto all'ordinario titolo edilizio del

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa) Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 - Per comunicazioni in entrata utilizzare esclusivamente il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it - Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

permesso di costruire così come disciplinato dal T.U.E., recepito in Sicilia con legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni.

Le finalità dell'istituto in parola sono quelle di consentire la realizzazione di opere pubbliche o interventi edilizi di pubblico interesse, consentendo di superare le disposizioni dello strumento urbanistico comunale vigente e, quindi, del relativo regolamento edilizio per il tramite di uno strumento certamente straordinario, eccezionale e derogatorio, nel significato letterale dei termini; invero, si potrà, nei tempi indubbiamente assai più brevi con cui si evade la domanda di permesso di costruire ordinario, soddisfare un determinato interesse pubblico senza che l'amministrazione debba necessariamente passare per una variante.

- Prima condizione applicativa dell'istituto, necessaria ed indefettibile, richiesta dal legislatore statale, inerisce la realizzazione, esclusivamente, di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. In quest'ultimo caso, la sussistenza dell'**interesse pubblico** sarà previamente attestata dal consiglio comunale, il quale dovrà rilevarlo con una **deliberazione assembleare** da cui vengano poste in risalto, in maniera analitica e specifica, le ragioni per cui si autorizza la deroga, individuando con nettezza e minuziosità i benefici dell'intervento per la collettività. La giurisprudenza esclude, non a caso, la eventualità di una "*deroga implicita*", considerando legittimo il ricorso all'istituto di cui si discute solo laddove la pubblica amministrazione agisca facendo un utilizzo consapevole dello schema di legge, al fine di derogare alle regole degli strumenti urbanistici.

Non è sufficiente, pertanto, che l'assemblea consiliare si pronunci in termini generali sull'interesse pubblico. Al contrario, è necessario, che la deliberazione si confronti specificatamente con i profili urbanistici dell'interesse generale, dando conto del perché sussista un interesse pubblico al governo del territorio che giustifichi una deroga agli strumenti urbanistici, del carattere di urgenza che richiede tale procedimento, e **del perché tale interesse non possa essere utilmente perseguito attraverso una variante ordinaria o attraverso la procedura di approvazione di progetti in variante (SUAP) agli strumenti urbanistici generale ed attuativi.**

In conclusione il rapporto tra variante ordinaria e permesso di costruire in deroga ex art. 14 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è rispettivamente quello tra la regola e l'eccezione.

- Ulteriormente stringenti poi, appaiono le altre condizioni inderogabili poste dalla norma che circoscrivono i limiti operativi dell'istituto ed, in particolare, occorre rammentare che il comma 3 del medesimo articolo 14 espressamente prescrive: "*La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili (...)*".

Infine, occorre fare riferimento alle ulteriori condizioni di cui all'articolo in argomento, che di seguito, in breve, si riportano:

- 1) disposizioni del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.lgs n. 42/2004) che con l'art.184 ha abrogato il D.lgs. n. 490/1999;
- 2) norme di settore aventi influenza nell'attività edilizia;
- 3) norme igieniche, sanitarie e di sicurezza;
- 4) artt. 7, 8 e 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444;
- 5) comunicazione avvio del procedimento agli aventi interesse.

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa) Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - Per comunicazioni in entrata utilizzare esclusivamente il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: dipartimento.urbanistica@certnail.regione.sicilia.it - Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

Stante quanto sopra, in merito all'applicabilità dell'istituto in discussione, vorrà codesta Amministrazione, previamente valutare, caso per caso, la sussistenza delle rigorose condizioni indicate dal legislatore statale, ed in primo luogo se la destinazione d'uso richiesta possa annoverarsi tra le destinazioni d'uso ammissibili nella zona omogenea in cui ricade l'intervento o se, di contro, non fosse necessaria l'attivazione di una variante urbanistica o di un progetto in variante allo strumento urbanistico vigente, fermo restando le disposizioni di cui all'art.15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78.

Per quanto riguarda la questione della deroga di cui all'art.14 "*legata nel tempo (5 -10 anni)*" non si rinviene nella norma in argomento alcuna indicazione in merito, qualora codesta amministrazione ritenga che possa essere rilasciato il permesso di costruire in argomento, in quanto la destinazione d'uso richiesta sia considerata ammissibile rispetto alle destinazioni urbanistiche della zona omogenea *de quo*, senza quindi attivare alcuna variante urbanistica, sarà ugualmente possibile, nel tempo, modificare la destinazione d'uso secondo la normativa vigente, sempre nel rispetto della destinazione urbanistica dell'area vigente al momento della eventuale modifica.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli



