

Permesso di costruire in deroga: come valutare l'interesse pubblico

5 Marzo 2020

L'articolo 14, comma 1bis, del Dpr 380/2001, stabilisce che "per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta del permesso di costruire 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).

Si ricorda che tale disposizione, introdotta nel 2014 (con il Decreto Legge 133/2014 convertito in Legge 164/2014), ha esteso l'ambito di applicazione del permesso di costruire in deroga agli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili in genere, sia pubblici che privati, a condizione che:

- ne sia attestato l'interesse pubblico con delibera del Consiglio comunale;
- l'eventuale mutamento di destinazione d'uso non comporti aumento della superficie coperta originaria;
- per quanto riguarda gli insediamenti commerciali sia rispettato quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del Decreto Legge 201/2011.

Il Consiglio di Stato, con la sentenza del 17 febbraio 2020 n. 1205, ha accolto l'appello presentato da una società affermando che l'interesse pubblico al rilascio del permesso di costruire in deroga sussiste qualora ci sia un beneficio per la collettività.

Il caso in esame riguardava una società immobiliare, proprietaria di un parcheggio multipiano su due livelli che era rimasto inutilizzato per anni in quanto la sua realizzazione non corrispondeva alle esigenze del territorio. Per tale motivo tramite SUAP era stata presentata dalla società l'istanza per il cambio di destinazione d'uso al fine di poter insediare nell'immobile una media struttura di vendita. L'operazione è stata poi assentita dal Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 14, comma 1bis, del Dpr 380/2001.

Il provvedimento è stato poi impugnato con successo da due società che erano proprietarie di altri punti di vendita con lo stesso settore merceologico a distanza di pochi metri dal nuovo insediamento commerciale approvato con permesso di costruire in deroga.

Il Consiglio di Stato, in sede di appello, ha riformato la sentenza di primo grado riconoscendo l'interesse pubblico all'insediamento della relativa attività come valutato dall'amministrazione comunale che ha ben evidenziato le motivazioni alla base della scelta, insistendo particolarmente sull'insuccesso della funzione a parcheggio (che rischiava di generare un detrattore ambientale), e al contrario, sottolineando la compatibilità della destinazione d'uso di tipo commerciale con l'assetto urbano della zona della città in termini di beneficio per la collettività.

[Sentenza 17-02-2020 n_1205](#)