



COMUNE DI NOCETO

Mail: protocollo@comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs 82/2005, si attesta che il seguente documento, estratto in automatico dal Sistema di gestione documentale del Comune di Noceto, nel rispetto delle regole tecniche del CAD, è conforme all'originale in tutte le sue componenti come registrato al:

Protocollo informatico n. 13743 del 10/08/2026 avente oggetto: PARERE PDC IN DEROGA

con profilo archivistico: VI-02, /

ELENCO IMPRONTE

scansione.pdf

C4210B6FFBD41BC655CEC8ACC208994EE16E2EE9C7E101644638346EF79D5EF505
E2508F896ED1784773D00CA209A995A512051E019B34145CF30128BE178397

Copia prodotta a Noceto in data



L'incaricato



Studio Legale Ollari
Avv. Roberto Ollari: "Cassazionista"
Ramo prevalente Diritto Amministrativo

Avv. Manuela Capitani

Avv. Giulia Vezzoni

Spettabile comune di Noceto

Alla c.a. ing. Edoardo Sicilia

Parma, 8.6.2026

Oggetto: parere su PARMA CALCIO: PdC in deroga

Mi viene chiesto parere di cui all'oggetto.

Il PUG prevede la seguente destinazione d'uso dell'area oggetto di convenzione con il Parma Calcio

TR1 (rurale) (colore giallino: segue allegato)

Mentre il RUE prevedeva attrezzature pubbliche (segue allegato)

Visto che la convenzione prevede di realizzare oltre al campo da calcio anche le attrezzature ivi previste (per tutte tribune e spogliatori) si impone una verifica della compatibilità urbanistica.

L'art. 6.2.1 del DN del PUG

Disciplina e consente (in quanto di proprietà comunale) il possibile complemento o costruzione (comma 10) del campo di calcio,

Ma non gli spogliatori e le tribune.

Per le tribune e gli spogliatori occorre esaminare altre norme, che riguardano il territorio rurale, quale è il terreno (fuori dal TU)

CAPO 2 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI NON CONNESSI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA

Il 5.1.1. al comma 8 alla lettera b delle DN del PUG ricomprende ne Territorio rurale aree attrezzate per ... "attività sportive"

Art. 5.1.1 – Definizioni, norme generali e articolazione del territorio rurale

.....8. All'interno del territorio rurale, indicati nella medesima tavola D1, sono ricompresi:

....

b) le aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche, compatibili in ambiente rurale;



Studio Legale Ollari
Avv. Roberto Ollari: "Cassazionista"
Ramo prevalente Diritto Amministrativo

Avv. Manuela Capitani

Avv. Giulia Vezzoni

gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali e/o ecologiche: cimiteri, impianti per l'ambiente (depuratori, impianti idraulici, ecc.) e per la produzione di energia.

Le aree che necessitano di progetti specifici, di cui al successivo art. 5.2.4

le aree che sono destinate all'attività estrattiva dal P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) vigente, alla cui disciplina di settore sono soggette.

Le attività sportive sono compatibili: le attività sportive sono quindi "fotografate" ad ammesse nel territorio rurale.

Ma se qualcuno obiettasse che le attrezzature (spogliatoi e tribunale) non sono ancora realizzate e, quindi, non sono ricomprese nella definizione di uso ammesso di cui all'art 51.1. comma 8 lettera b), allora si deve esaminare l'articolo successivo *Art. 5.1.2 comma 7.*

Il 5.2.2 al comma 6 specifica gli usi ammessi: tra questi non c'è la nuova creazione di spogliatoi e tribune.

Il comma 7 tuttavia consente usi sportivi privati.

CAPO 1 – DISPOSIZIONI PER GLI USI AGRICOLI

Art. 5.1.2 - Usi e interventi ammessi

Obiettivi/Azioni (cfr. SR-Relazione Illustrativa della Strategia)

....

7. In correlazione ai precedenti usi agricoli o al recupero e riuso di edifici esistenti non più connessi all'attività agricola di cui al successivo CAPO 2, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili) di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica, e non comportanti la realizzazione di edifici. La realizzazione di piscine è ammessa per una superficie massima di 50mq.

Sono quindi possibili **attrezzature sportive private.**

Qui le attrezzature sportiva, nel caso Parma Calcio/Noceto, sono pubbliche, su area pubblica, concessa in concessione a società sportiva.

Va segnalato che le tribune e gli spogliatoi su un terreno comunale sono formalmente classificati come opere di urbanizzazione secondaria.

In particolare, rientrano nella tipologia degli "impianti sportivi di quartiere", destinati a soddisfare i bisogni sociali, culturali e ricreativi dei residenti



Studio Legale Ollari
Avv. Roberto Ollari: "Cassazionista"
Ramo prevalente Diritto Amministrativo

Avv. Manuela Capitani

Avv. Giulia Vezzoni

Si deve quindi ritenere che la destinazione d'uso (in zona rurale) del campo da calcio, tribune e spogliatoi sia ammesso espressamente dalle norme (ndr: con PdC "normale"), che ne danno una destinazione d'uso compatibile, prevedendo per i privati attrezzature di piccole dimensioni, perché è il consumo di suolo dei privati che si vuole evitare, mentre per le dotazioni sportive pubbliche non vi sarebbe limiti.

Ma v'è di più.

Per evitare pretestuose polemiche, si può agire con il Permesso di Costruire in deroga.

Il permesso di costruire in deroga consente di superare le regole ordinarie degli strumenti urbanistici per opere di interesse pubblico.

Il DPR 380/2001 all'rt 14 prevede il Permesso di costruire in deroga

1. 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 decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

.....

3. 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

Allo stesso modo dispone l'art Art. 20 della LR 15/2013 Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

Il PdC in deroga permette al Consiglio Comunale di autorizzare deroghe a:

- **Destinazioni d'uso ammissibili**
- **Limiti di densità edilizia (indice di fabbricabilità)**



Studio Legale Ollari
Avv. Roberto Ollari: "Cassazionista"
Ramo prevalente Diritto Amministrativo

Avv. Manuela Capitani

Avv. Giulia Vezzoni

- Altezza massima dei fabbricati
- Distanze tra i fabbricati

In sintesi, se anche si ritenesse che

- ✓ il PUG in zona rurale ammettesse quale destinazione d'uso compatibile le attrezzature sportive, ma solo se esistenti (art 5.1.1.)
- ✓ il PUG prevedesse come sviluppo futuro attrezzature private di piccola dimensione (art 5.1.2)

CON IL PDC IN DEROGA IL COMUNE PUO' VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DEL TERRENO.

La deroga è strettamente subordinata all'accertamento di un rilevante **interesse pubblico** e al rispetto inderogabile delle normative igieniche, sanitarie e di sicurezza.

La realizzazione o l'ampliamento di **spogliatoi e tribune** rientra perfettamente nella casistica degli **impianti sportivi**, i quali sono considerati dalla giurisprudenza amministrativa come opere di **rilevante interesse pubblico o sociale**. Per questa ragione, possono beneficiare del permesso di costruire in deroga.

Condizioni fondamentali per spogliatoi e tribune.

La giurisprudenza (come le sentenze del TAR e del Consiglio di Stato) evidenzia due regole cruciali per questo tipo di interventi:

1. **Nuova Costruzione:** Le tribune e i blocchi servizi/spogliatoi stabili (anche se realizzati con strutture prefabbricate o moduli container non precari) alterano lo stato dei luoghi nel tempo e richiedono tassativamente un titolo edilizio maggiore, non la semplice edilizia libera.
2. **Valutazione del Consiglio Comunale:** Trattandosi di un impianto sportivo, l'interesse pubblico deve essere concreto (es. promozione dello sport giovanile, adeguamento alle norme di sicurezza etc.)

Il Consiglio Comunale dovrà deliberare l'effettiva utilità per la collettività prima del rilascio del titolo.

Il **permesso di costruire in deroga** agli strumenti urbanistici generali può essere rilasciato anche per la costruzione di impianti sportivi.

A confermare l'interpretazione meno restrittiva della norma contenuta all'art. 14 del Testo Unico dell'Edilizia (d.P.R. 380/2001) è il T.A.R. del Lazio con la sentenza n. 9023 del 5 novembre 2012.



Studio Legale Ollari
Avv. Roberto Ollari: "Cassazionista"
Ramo prevalente Diritto Amministrativo

Avv. Manuela Capitani

Avv. Giulia Vezzoni

In passato la giurisprudenza amministrativa aveva inizialmente interpretato l'espressione "edifici ed impianti di interesse pubblico" dell'art. 14 del d.P.R. 380/2001 (che recepisce la disposizione dell'art. 41-quater della legge 1150/1942) in senso restrittivo, facendovi rientrare soltanto quelli corrispondenti a compiti assunti direttamente dalla pubblica amministrazione.

Tuttavia, attualmente, la **prevalente giurisprudenza dei T.A.R.** (T.A.R. Trentino Alto Adige, Trento, sezione I, 18 giugno 2009, n. 194; T.A.R. Sardegna, Cagliari, sezione II, 22 luglio 2009, n. 1375 e, da ultimo, la già citata sentenza 9023/2012 del T.A.R. Lazio) ritiene applicabile la disposizione della deroga al permesso di costruire anche nel caso di edifici ed impianti, nei quali sia comunque offerto un servizio alla collettività.

Pertanto, questo il ragionamento dei giudici amministrativi, **anche un impianto sportivo rientra tra le opere di interesse pubblico**, per cui può essere rilasciato il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del Testo Unico dell'Edilizia.

La natura pubblica dell'impianto sportivo comunale, seppur affidato in gestione o concessione a una società sportiva dilettantistica o privata, **rafforza la legittimità del permesso di costruire in deroga**.

In questo scenario, la procedura segue regole e vantaggi specifici legati alla titolarità pubblica del bene:

- **Il Concessionario (la Società Sportiva):** Secondo la giurisprudenza amministrativa e l'Art. 11 del DPR 380/2001, il concessionario di un bene pubblico ha una relazione qualificata con l'immobile. È quindi pienamente **legittimato a presentare la domanda** di permesso di costruire.
- **Autorizzazione del Comune:** La società sportiva non può agire in totale autonomia. La domanda di permesso in deroga deve essere tassativamente **condivisa e autorizzata a monte dall'ufficio patrimonio/sport del Comune** (proprietario del bene), spesso tramite una formale delibera di Giunta o un nulla osta scritto del dirigente.

I vantaggi dell'impianto comunale in concessione

1. **Interesse pubblico intrinseco:** Il requisito fondamentale richiesto dall'Art. 14 del TUE (la presenza di un impianto "pubblico o di interesse pubblico") è **automaticamente soddisfatto** poiché la proprietà è dell'ente locale e l'impianto offre un servizio alla cittadinanza. Il Consiglio Comunale non dovrà faticare a motivare l'utilità sociale dell'opera, **ma dovrà comunque farlo**.

Ai sensi dell'Art. 17, comma 3, lett. a) del DPR 380/2001, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate su beni comunali godono dell'**esonero totale dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione**. Questo azzerà i costi dei contributi comunali per la società sportiva o per il Comune stesso.



Studio Legale Ollari
Avv. Roberto Ollari: "Cassazionista"
Ramo prevalente Diritto Amministrativo

Avv. Manuela Capitani

Avv. Giulia Vezzoni

Delibera del Consiglio Comunale: Trattandosi di una deroga urbanistica, il progetto deve essere obbligatoriamente approvato dal **Consiglio Comunale**, che attesta l'interesse pubblico dell'ampliamento.

1. **Rilascio del Permesso:** Una volta approvata la deroga in Consiglio, lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) rilascia formalmente il permesso di costruire intestato alla società sportiva (o al Comune, a seconda degli accordi della concessione).

• **La Delibera Unica del Consiglio Comunale:** Il Consiglio Comunale si esprime con un unico atto che:

1. Riconosce il **rilevante interesse pubblico** dell'opera (già oggetto di concessione al Parma Calcio).
2. Approva formalmente la **deroga urbanistica** per le distanze o le volumetrie e la **destinazione d'uso** delle nuove tribune/spogliatoi etc.

I prossimi passaggi amministrativi

• **Passaggio in Consiglio Comunale:** Trattandosi di un permesso in deroga (Art. 14 DPR 380/2001), il Consiglio Comunale dovrà votare una **delibera unica**. Questa delibera approverà il pubblico interesse alla deroga urbanistica.

• **Rilascio del Permesso di Costruire:** Subito dopo la delibera, lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) rilascerà il titolo edilizio gratuito, permettendo l'inizio dei lavori.

Il presente parere può essere concesso in visione.

L'accesso ai pareri legali resi da avvocati o uffici legali agli enti pubblici è escluso quando il parere riguarda una lite in atto o potenziale, per proteggere la strategia difensiva dell'ente e il segreto professionale. L'accesso è invece consentito se il parere ha natura endoprocedimentale (come questo) ed è legato a un provvedimento amministrativo.

A disposizione per chiarimenti

Avv Roberto Ollari

