

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 9 GIUGNO 2014

(proposta dalla G.C. 4 dicembre 2013)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	CURTO Michele	NOMIS Fosca
ALUNNO Guido Maria	D'AMICO Angelo	MUZZARELLI Marco
AMBROGIO Paola	DELL'UTRI Michele	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	GENISIO Domenica	PAOLINO Michele
ARALDI Andrea	GRECO LUCCHINA Paolo	PORCINO Giovanni
BERTHIER Ferdinando	GRIMALDI Marco	RICCA Fabrizio
BERTOLA Vittorio	LA GANGA Giuseppe	SBRIGLIO Giuseppe
CARBONERO Roberto	LEVI Marta	SCANDEREBECH Federica
CARRETTA Domenico	LEVI-MONTALCINI Piera	TROIANO Dario
CASSIANI Luca	LIARDO Enzo	TRONZANO Andrea
CENTILLO Maria Lucia	LOSPINUSO Rocco	VENTURA Giovanni
CERVETTI Barbara Ingrid	MAGLIANO Silvio	VIALE Silvio
CUNTRO' Gioacchino	MARRONE Maurizio	

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 40 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia.

Risulta assente il Consigliere COPPOLA Michele.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: EDIFICIO SITO IN VIA FRINCO N. 21. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO ESISTENTE DA RESIDENZA COLLETTIVA PER STUDENTI E PENSIONATO A RESIDENZA PRIVATA RICHiesto AI SENSI DELL'ARTICOLO 5 COMMI 9-14 LEGGE 106/2011. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 D.P.R. 380/2001. APPROVAZIONE DEROGA.

Proposta dell'Assessore Lo Russo, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta e dell'emendamento approvato nella seduta del 4 giugno 2014.

La Legge n. 106 del 12 luglio 2011: "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio", entrata in vigore il 14 maggio 2011 ha introdotto, all'articolo 5, nei commi da 9 a 14, nuove norme finalizzate ad "... incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili ...", demandando alle Regioni l'approvazione "... entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area od aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti."

Ai sensi del comma 14 del medesimo articolo 5, decorso l'ulteriore termine di centoventi giorni sempre dalla data di entrata in vigore della Legge di Conversione e sino all'entrata in vigore di specifica Legge Regionale, nelle Regioni a Statuto Ordinario, le disposizioni introdotte dal comma 9 sono immediatamente applicabili e la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale è realizzabile in misura non superiore al venti per cento del volume dell'edificio, se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici destinati ad uso diverso.

Entro il sopra citato termine, la Regione Piemonte non ha approvato specifica Legge di Incentivazione recependo, quindi, le disposizioni introdotte dalla Legge nazionale e, con circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/UOL del 9 maggio 2012, ha provveduto a fornire le prime indicazioni per dare operatività alla stessa.

Ai sensi dei commi 9 e 13 dell'articolo 5 della Legge 106/2011, agli interventi rientranti nelle finalità della nuova legge, si applica l'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Tale articolo prevede ordinariamente, il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, esclusivamente per impianti pubblici o di interesse pubblico. Dette deroghe possono esclusivamente riguardare, fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, i seguenti parametri:

- limiti di densità edilizia;
- altezze;
- distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi.

Risultano ora assentibili in deroga al P.R.G, in forza del combinato disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 5 comma 11 e 13 della Legge n. 106/2011, gli interventi edilizi riconosciuti di razionalizzazione e riqualificazione, fermo restando " .. il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

Tale disposizione si applica, pertanto, sia ad interventi su edifici ed impianti pubblici, sia su impianti o edifici privati per i quali sia stato riconosciuto l'interesse pubblico promosso dalla Legge 106/2011, anche prevedendo il mutamento di destinazione d'uso "... purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari ...".

Gli interventi di razionalizzazione/riqualificazione non possono comunque riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Con deliberazione della Giunta Comunale 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), la Città di Torino ha approvato i primi indirizzi e criteri applicativi delle norme di incentivazione contenute nella Legge 106/2011, finalizzati a consentire la valutazione delle proposte progettuali avanzate ai sensi di tale legge, nonché per semplificare ed accelerare le fasi tecniche istruttorie.

Nella stessa deliberazione, in merito ai concetti di "complementarietà" e "compatibilità", si è provveduto, in particolare, ad effettuare una preliminare analisi dell'impianto urbanistico del Piano Regolatore Generale di Torino, che costituisce l'elemento di base per le valutazioni sulle destinazioni d'uso.

Da tale ricognizione risulta, con ogni evidenza, che il P.R.G. contiene già il concetto di compatibilità tra destinazioni d'uso, prevedendo ordinariamente destinazioni urbanistiche articolate su mix funzionali estesi a comparti urbani omogenei comprendenti una pluralità di attività diverse suddivise in "attività consentite" (caratterizzanti la destinazione principale) ed "attività ammesse" con ciò intendendo quelle che in sede di pianificazione generale sono state per l'appunto ritenute compatibili o complementari a quelle principali.

Devono, pertanto, essere considerate "compatibili o complementari" con le destinazioni principali le destinazioni d'uso espressamente ammesse dal vigente P.R.G. 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 P.R.G. relativamente alla distribuzione delle attività sia in termini quantitativi (ad

esempio, limitazioni percentuali o in valori assoluti), sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (ad esempio, limitazione ad alcuni piani o ad alcune porzioni di immobili).

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo altresì utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica, aventi i contenuti di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, i cui progetti definiscono l'assetto morfologico dell'edificato e degli spazi pubblici, nonché le relative opere di urbanizzazione, costituenti il presupposto di riqualificazione richiesto dalla Legge 106/2011, ed ulteriori opere aggiuntive da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore e/o impegni economici, da concordare con la Città, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.

L'edificio oggetto del presente intervento è ubicato nella zona sud della Città, Circoscrizione 2, ex Quartiere "Santa Rita". Il fabbricato, situato nel triangolo costituito da corso Orbassano, via Tripoli e corso Adriatico, occupa, in particolare, la porzione di isolato delimitato da via Frinco, via Elba, via Alfano e corso Orbassano.

La zona è caratterizzata, dal punto di vista edilizio, dalla prevalenza di costruzioni risalenti agli anni 60/70 dello scorso secolo, di qualità costruttiva media, con altezza variabile tra i 4 ed i 7 piani fuori terra e risulta essere ben servita dai trasporti pubblici.

L'intervento per il quale si richiede il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi della citata norma, interessa un edificio di recentissima costruzione realizzato, in forza del permesso di costruire n. 113/2007 del 26 marzo 2007 (ultimazione lavori del giugno 2012, certificato di agibilità rilasciato in data 23 novembre 2012), a seguito di un intervento di sostituzione edilizia mediante demolizione di preesistente edificio a destinazione scolastica e costruzione di un nuovo fabbricato a 5 piani fuori terra, destinato a residenze collettive per studenti e pensionato, con due piani di autorimesse interrato di pertinenza.

La Società VARO S.r.l., nella persona del suo legale rappresentante, sig.ra Patrizia Sellitto, in data 11 marzo 2013, ha presentato istanza protocollo 2013/15/3854 volta ad ottenere il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/01 e articolo 5, commi 9-14, della Legge 106/2011, per il solo cambio di destinazione d'uso, senza opere edilizie, del fabbricato in oggetto.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Zona Urbana consolidata residenziale mista, area normativa "SP", area a servizi privati di interesse pubblico - servizi per l'istruzione, attrezzature sociali ed assistenziali, normata dall'articolo 8 comma 68, punto 16, delle N.U.E.A. del P.R.G.C. e rappresenta l'unico lotto con tale destinazione all'interno di un isolato destinato, per la restante parte, a residenza.

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C., nelle aree normative "SP" poste nella parte piana della città non è ammesso l'insediamento della destinazione residenziale privata, consentita, viceversa, nella zona collinare.

Il progetto di razionalizzazione propone, pertanto, il cambio di destinazione d'uso senza

realizzazione di alcuna opera edilizia in quanto l'immobile presenta già le caratteristiche tipologiche di un fabbricato residenziale: al piano terreno sono collocati l'atrio comune, lo spazio per il custode, i locali tecnici e di servizio quali centrale termica, spazio per la raccolta rifiuti, deposito biciclette oltre ad una quota di box auto; ai due piani interrati le autorimesse e, ai restanti piani fuori terra, alloggi composti, per la maggior parte, da bilocali con servizio igienico. Sulla copertura piana sono collocati gli elementi tecnologici, pannelli solari e fotovoltaici, già conformi alle normative in materia di efficienza energetica. Trattandosi di fabbricato di recente costruzione risulta pertanto conforme a tutte le normative vigenti in materia edilizia, energetico/ambientale, di sicurezza e a tutte le normative di settore.

L'intervento in questione, come già detto, propone il cambio di destinazione d'uso da residenza collettiva per studenti e pensionato a residenza privata, destinazione ordinariamente non ammessa dal P.R.G.C. ma compatibile, ai sensi della Legge 106/2011, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano.

In relazione al carattere derogatorio, la sussistenza del concreto e specifico interesse pubblico viene identificata dai proponenti nella difficoltà di trovare operatori interessati alla gestione di residenze collettive a causa della particolare situazione economica attuale poiché, al momento della realizzazione dell'opera, come dichiarato dalla proprietà con nota del 19 maggio 2014 - supportata dalle dichiarazioni di alcune agenzie immobiliari cittadine incaricate dell'individuazione di locatari -, non erano prevedibili le difficoltà a locare emerse solo successivamente, aggravate, peraltro, dalle ulteriori criticità finanziarie dovute ai costi sostenuti per i mutui bancari contratti, mentre, un suo utilizzo a residenze private, consentirebbe di generare risorse da investire in nuove iniziative economiche, elementi rilevanti ai fini dello "sviluppo", scopo principale della Legge 106/2011.

Al fine della riqualificazione, la Società proponente si è obbligata a corrispondere, prima del rilascio del permesso di costruire, una somma aggiuntiva pari ad Euro 121.451,25, pari a circa il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti qualora l'intervento fosse di nuova costruzione, ai sensi della già citata deliberazione Giunta Comunale del 1 ottobre 2013. Tale somma, in quanto finalizzata alla riqualificazione del contesto urbano, sarà prioritariamente utilizzata per interventi nel territorio della Circostrizione 2 e risulta leggermente superiore all'importo determinabile applicando quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) avente oggetto "Interventi in deroga ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 del D.L.13 maggio 2011 n. 70 convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106 - Ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi. Quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana."

L'istruttoria tecnica è stata conclusa favorevolmente dai competenti Uffici.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto l'articolo 5, commi 9-14, del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106;

Vista la circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;

Viste la deliberazione della Giunta Comunale 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009) di approvazione di indirizzi e criteri applicativi dell'articolo 5 commi 9-14 Legge 12 luglio 2011 n. 106 e successiva deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) di approvazione di integrazioni e modifiche ai precitati indirizzi e criteri;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, con particolare riferimento all'articolo 14, e la relativa comunicazione di avvio del procedimento per rilascio di permesso di costruire in deroga del 10 luglio 2013, pubblicato sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/bandi> ed all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, entro i quali non sono pervenute osservazioni/opposizioni scritte;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica

favorevole sulla regolarità contabile

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di riconoscere che il progetto di razionalizzazione dell'edificio sito in via Frinco n 21 presentato dalla Società VARO S.r.l. l'11 marzo 2013, Protocollo Edilizio 2013-15-3854 (all. 1-3 - nn.) ha interesse pubblico riconducibile alle finalità della Legge 12 luglio 2011 n. 106 - "Conversione in legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio", e che la società si è obbligata a corrispondere prima del rilascio del permesso di costruire un contributo economico di ammontare pari ad Euro 121.451,25 che verranno prioritariamente utilizzati per interventi sulla Circoscrizione 2;
- 2) di approvare il cambio di destinazione d'uso senza opere dell'edificio in oggetto, da residenza collettiva per studenti e pensionato a residenza privata, come da progetto sopra citato a firma dell'architetto Mauro Esposito, in deroga alle norme del vigente P.R.G.C., ai

- sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/01 e articolo 9 commi 9-14 della Legge 106/2011, in quanto ritenuto compatibile con i caratteri del contesto urbano circostante;
- 3) di dare atto che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, come richiesto della Circolare Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;
 - 4) di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà successivamente rilasciato Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, nonché accertato e riscosso l'importo dovuto;
 - 5) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. 4 - n.);
 - 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
F.to Lo Russo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA
F.to Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
Il Dirigente Delegato
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta e dell'emendamento approvato nella seduta del 4 giugno 2014.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Cassiani Luca, D'Amico Angelo, Levi-Montalcini Piera, Marrone Maurizio, Porcino Giovanni

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola

PRESENTI 34

VOTANTI 24

ASTENUTI 10:

Alunno Guido Maria, Centillo Maria Lucia, Genisio Domenica, Greco Lucchina Paolo, il Vicepresidente Levi Marta, Liardo Enzo, Muzzarelli Marco, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Tronzano Andrea

FAVOREVOLI 18:

Altamura Alessandro, Araldi Andrea, Berthier Ferdinando, Carretta Domenico, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, La Ganga Giuseppe, Lospinuso Rocco, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio

CONTRARI 6:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Curto Michele, Grimaldi Marco, Ricca Fabrizio

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Cassiani Luca, D'Amico Angelo, Levi-Montalcini Piera, Marrone Maurizio, Porcino Giovanni

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica

PRESENTI 29

VOTANTI 28

ASTENUTI 1:

Sbriglio Giuseppe

FAVOREVOLI 28:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Berthier Ferdinando, Carretta Domenico, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Greco Lucchina Paolo, Grimaldi Marco, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Liardo Enzo, Lospinuso Rocco, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Troiano Dario, Tronzano Andrea, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Ferraris
