

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 11 GENNAIO 2016

(proposta dalla G.C. 9 dicembre 2015)

Sessione Ordinaria

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

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

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 39 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - PELLERINO Mariagrazia.

Risultano assenti i Consiglieri: DELL'UTRI Michele - FERRARIS Giovanni Maria.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: FRAZIONAMENTO CON CAMBIO D'USO DA PRODUTTIVO A RESIDENZA DI BASSO FABBRICATO, SITO IN VIA THURES 32 PER REALIZZAZIONE DI 11 UNITA' IMMOBILIARI. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ARTICOLO 14 D.P.R. 380/2001 E ARTICOLO 5 COMMI 9-14 LEGGE 106/2011. APPROVAZIONE INTERVENTO IN DEROGA.

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

La Legge 12 luglio 2011 n. 106 "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 di approvare "...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 o 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.

Con successivo comunicato dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Piemonte pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte Supplemento Ordinario del 16 ottobre 2014 sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in deroga previsti dalla Legge n. 106/2011.

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 commi 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 ed 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 (esempio limitazioni percentuali o in valori assoluti) sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (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 o impegni economici, da concordare con la Città, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), sono state approvate ulteriori integrazioni ai predetti indirizzi e criteri applicativi e indirizzi in materia di opere di urbanizzazione, introducendo, altresì - al fine di garantire omogeneità di trattamento nell'istruttoria delle diverse proposte e bilanciare, in termini di proporzionalità, l'interesse privato con quello pubblico - un metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da versare in alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da commisurare facendo riferimento sia all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti assimilando l'intervento previsto in deroga alla nuova costruzione, sia alla quotazione immobiliare media di mercato.

Infine, con deliberazione della Giunta Comunale del 18 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) sono state approvate ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi della Legge 106/2011 in materia di delocalizzazioni delle volumetrie e di risorse aggiuntive compensative per interventi su immobili in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.) consistenti in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al sopracitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana.

L'area in cui è previsto l'intervento in oggetto è ubicata nella zona ovest della città, Circostrizione 3 zona Pozzo Strada, nell'area compresa tra corso Francia, via Thures e i confini amministrativi di Collegno e Grugliasco, all'interno di un tessuto urbano periferico a destinazione produttiva caratterizzato dalla consistente presenza di edifici residenziali, in prevalenza ad uno e due piani fuori terra, localizzati lungo tutta la via Thures, sul lato dei civici pari, e rara presenza di edifici residenziali più alti. I fabbricati in questione sono quasi tutti risalenti agli anni '50 - '70. Sul lato opposto della via sono presenti due aree verdi, di cui una attrezzata, ed una scuola di infanzia.

L'area interna all'isolato, interessata dall'intervento, è invece contraddistinta dalla

prevalenza di bassi fabbricati e costruzioni ad un solo piano fuori terra a carattere produttivo artigianale.

In sintesi il tessuto edilizio dell'ambito urbano di cui sopra, risulta essere disordinato e disomogeneo per tipologie edilizie e per destinazioni d'uso.

L'intervento per il quale è stato richiesto il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi della citata norma, riguarda il piano terreno ed interrato di una porzione di un basso fabbricato interno cortile per una superficie pari a 295,98 mq al piano interrato e 715,86 mq. di S.L.P. al piano terreno, ed una porzione del piano interrato facente parte dell'edificio principale prospiciente la via Thures, per una superficie pari a 81,6 mq..

Le unità immobiliari oggetto di intervento sono censite al N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 1231 particella 78 subalterno 63; Foglio 1231 particella 78 subalterno 64; Foglio 1231 particella 77 subalterno 8; Foglio 1231 particella 77 subalterno 4 graffata con particella 433 subalterno 1; Foglio 1231 particella 77 subalterno 5 graffata con particella 433 subalterno 2.

Tali immobili, attualmente in stato di inutilizzo, vennero edificati tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 con destinazione d'uso a laboratorio e magazzini/depositi. Con la presente proposta si prevede il frazionamento del complesso in 11 unità abitative di residenza libera localizzate al piano terreno del basso fabbricato mentre al piano interrato saranno insediati posti auto coperti e la centrale termica, e nella porzione interrata del fabbricato principale saranno poste le cantine ed il locale contatori elettrici. L'intervento in progetto riguarderà anche la risistemazione della copertura piana/lastrico solare del basso fabbricato, con la messa in opera di una nuova copertura piana del tipo "verde estensivo".

Il signor Gentile Maurizio, proprietario degli immobili, ha presentato in data 10 aprile 2015 istanza, registrata al Protocollo Edilizio al n. 2015-15-6490, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per il parametro della "destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 ed articolo 5 commi 9-14 della Legge n. 106/2011, per il cambio d'uso, con opere edilizie interne ed esterne ed adeguamenti impiantistici, delle unità immobiliari citate in precedenza.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista "M2", isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive, con indice di edificabilità 1,00 mq/mq S.L.P., normata dall'articolo 8, punto 9, delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. e classificata dalla Variante 100 al P.R.G.C. come parte piana, classe di stabilità idrogeomorfologica I (P).

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C. nelle aree "M2" sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso elencate al punto 9 articolo 8 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C.. La destinazione proposta dagli interessati, non è ordinariamente ammessa ma è compatibile e complementare, ai sensi della Legge n. 106/2011, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano. L'approvazione del progetto è consentita in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, in quanto la nuova

destinazione d'uso persegue i fini previsti dalla legge, di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e riveste concreto e specifico interesse pubblico, perseguendo finalità di stimolo e sostegno alle attività economiche.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento è pari ad Euro 64.085,94, ridotti con una aliquota di sconto del 22% per il raggiungimento dei requisiti energetici incentivati, per un totale di Euro 49.987,03, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, prima del rilascio del permesso di costruire, la proprietà corrisponderà un contributo di riqualificazione pari a Euro 22.187,41, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009).

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

Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare l'intervento in deroga, per il parametro "destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 della Legge n. 106/2011 e dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001.

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 in 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 del 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, la deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) di approvazione di integrazioni e modifiche ai precitati indirizzi e criteri e la successiva deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) di approvazione dei criteri di quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana;

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 relativa comunicazione di avvio del procedimento per rilascio di permesso di costruire in deroga del 5 ottobre 2015, pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo:

<http://www.comune.torino.it/bandi> ed all'Albo Pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi, entro i quali non sono pervenute osservazioni;

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'immobile sito in via Thures, 32 presentato dal signor Gentile Maurizio il 10 aprile 2015, protocollo edilizio n. 2015/15/6490, consistente nel cambio di destinazione d'uso, con opere edilizie interne ed esterne, di un basso fabbricato interno cortile di metri quadrati 715,86 di SLP, con metri quadrati 377,58 di interrato adibiti a spazi accessori quali cantine, autorimesse e locali tecnici, da uso artigianale a residenziale mediante il frazionamento in 11 unità immobiliari autonome come da allegato progetto in n. 6 elaborati a firma dell'architetto Francesco Corvaglia (all. 1-6 - 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";
- 2) di dare atto che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizie, come richiesto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;
- 3) di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione, stimabili alla data odierna in Euro 49.987,03 e di Euro 22.187,41 a titolo di contributo di riqualificazione, in conformità a quanto previsto nella deliberazione dalla Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), da introitare al codice risorse 4050250 del cap. 36200/2 "Enti vari e privati - Contributi per opere di urbanizzazione e risanamento";
- 4) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. 7 - n. );
- 5) 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 DIRIGENTE  
AREA EDILIZIA PRIVATA  
F.to Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO  
La Dirigente Delegata  
F.to Gaidano

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Genisio Domenica, Levi-Montalcini Piera

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 22

ASTENUTI 2:

Curto Michele, Trombotto Maurizio

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, il Sindaco Fassino Piero, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebecch Federica, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio



Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

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:

Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Genisio Domenica, Levi-Montalcini Piera

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 22

ASTENUTI 2:

Curto Michele, Trombotto Maurizio

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, il Sindaco Fassino Piero, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, 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 - allegato 5 - allegato 6 - allegato 7.

---

2015 06691/020

10

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Porcino

---