

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 5 DICEMBRE 2016

(proposta dalla G.C. 25 ottobre 2016)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente VERSACI Fabio ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, i Consiglieri:

ALBANO Daniela	GIACOSA Chiara	MORANO Alberto
AMORE Monica	GIOVARA Massimo	NAPOLI Osvaldo
ARTESIO Eleonora	GOSETTO Fabio	PAOLI Maura
AZZARA' Barbara	GRIPPO Maria Grazia	RICCA Fabrizio
BUCCOLO Giovanna	IARIA Antonino	ROSSO Roberto
CANALIS Monica	IMBESI Serena	RUSSI Andrea
CARRETTA Domenico	LAVOLTA Enzo	SGANGA Valentina
CARRETTO Damiano	LO RUSSO Stefano	SICARI Francesco
CHESSA Marco	LUBATTI Claudio	TEVERE Carlotta
CURATELLA Cataldo	MAGLIANO Silvio	TISI Elide
FERRERO Viviana	MALANCA Roberto	TRESSO Francesco
FOGLIETTA Chiara	MENSIO Federico	UNIA Alberto
FORNARI Antonio	MONTALBANO Deborah	

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 40 presenti, nonché gli Assessori: FINARDI Roberto - GIANNUZZI Stefania - GIUSTA Marco - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PATTI Federica - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO Sonia.

Risulta assente il Consigliere FASSINO Piero.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DA PRODUTTIVO A COMMERCIALE, IN FABBRICATO SITO IN VIA DE SANCTIS 32, PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI MQ 1.334,76 DI SLP - 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 del Vicesindaco Montanari.

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 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 (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 20 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 sopraccitato 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 De Sanctis, via Adamello e via Crea, all'interno di un tessuto urbano periferico a destinazione mista con forte presenza di attività produttive, caratterizzato dall'esistenza di edifici pluripiano, a prevalente destinazione residenziale, e fabbricati commerciali, ad un solo piano fuori terra. Detti fabbricati, localizzati su entrambi i lati di via De Sanctis, sono quasi tutti risalenti agli anni '50/'70.

Il tessuto edilizio dell'ambito urbano di cui sopra, risulta, pertanto, 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, per

il parametro della destinazione d'uso, ai sensi della citata norma, riguarda tutta l'unità immobiliare, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1230 particella 757 subalterno 34, sita al piano terreno di un fabbricato pluripiano a destinazione produttiva di S.L.P. pari a 1.334,76 metri quadrati.

Il fabbricato, attualmente in stato di abbandono, venne edificato nei primi anni 2000 con destinazione d'uso produttiva. Con la presente proposta si prevede il cambio d'uso di tutto il piano terreno, da destinazione produttiva a destinazione commerciale, mediante opere interne ed esterne, per l'insediamento di una media struttura di vendita di tipologia M-SE2 con superficie di vendita di 752,15 metri quadrati e superficie espositiva di 144,07 metri quadrati.

La società ROSELLA S.r.l., con sede in Torino, corso Trapani n. 110, in persona del suo legale rappresentante signora Donatella Savoia, ha presentato in data 18 marzo 2015 istanza, registrata al Protocollo Edilizio al n. 2015-15-4928, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga 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, dell'unità immobiliare citata 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.. L'intervento proposto risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G..

Il progetto presentato, tuttavia, prevede l'insediamento di una attività commerciale che, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e della zonizzazione di P.R.G., risulta compatibile e complementare, ai sensi della Legge 106/2011 e come meglio precisato nella deliberazione della Giunta Comunale 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009).

L'approvazione del progetto è consentita in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, in quanto l'intervento proposto persegue i fini, previsti dalla legge, della riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e riveste concreto e specifico interesse pubblico, perseguendo finalità di stimolo e sostegno alle attività economiche.

L'insediamento commerciale previsto risulta compatibile con la normativa vigente in materia di commercio in quanto ricadente in Addensamento Commerciale AD52 Vandalino-Brunelleschi, di tipologia A3.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento è pari ad Euro 85.495,38, 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, il richiedente corrisponderà un contributo di riqualificazione pari a Euro 77.869,22, in

conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), che verrà introitato al codice risorse n. 4050250 del Capitolo 36200/2 "Enti vari e privati - Contributi per opere di urbanizzazione e risanamento".

Il progetto è stato sottoposto alla Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 10 dicembre 2015, ha espresso parere favorevole in merito al progetto dell'intervento in deroga al P.R.G.C..

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 della 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;

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

- 1) di riconoscere che il progetto di razionalizzazione dell'unità immobiliare a destinazione produttiva sita in via Francesco De Sanctis n. 32/A, presentato dalla Società Rosella S.r.l., con sede in Torino, corso Trapani n. 10, in persona del suo legale rappresentante signora Donatella Savoia, in data 18 marzo 2015 con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata con n. 2015/15/4928, consistente nel cambio di destinazione d'uso dell'unità localizzata al piano terreno da uso produttivo ad uso commerciale per insediare una media struttura di vendita di metri quadrati 1.334,76 di S.L.P. della tipologia M-SE con superficie di vendita di 752,15 metri quadrati e superficie espositiva di 144,07 metri quadrati, come da allegato progetto a firma dell'ing. Francesco Lasala (all. 1-4 - 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 approvare la realizzazione dell'intervento con destinazione commerciale prevista dal citato progetto nel fabbricato descritto in premessa, in deroga al parametro della "destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e della sopra richiamata Legge n. 106/2011, rispetto alle destinazioni ammissibili ai sensi del vigente P.R.G.C.;
- 3) 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;
- 4) 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 85.495,38, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e di Euro 77.869,22 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 capitolo 36200/2 "Enti vari e privati - Contributi per opere di urbanizzazione e risanamento";
- 5) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. 5 - 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.

IL VICESINDACO

F.to Montanari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE

AREA EDILIZIA PRIVATA

F.to Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per LA DIRETTRICE FINANZIARIA

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:

la Sindaca Appendino Chiara, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Tisi Elide

Non partecipano alla votazione:

Artesio Eleonora, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 32

VOTANTI 32

FAVOREVOLI 31:

Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Canalis Monica, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Mensio Federico, Montalbano Deborah, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tresso Francesco, Unia Alberto, il Presidente Versaci Fabio

CONTRARI 1:

Rosso Roberto

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:

la Sindaca Appendino Chiara, Artesio Eleonora, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Napoli Osvaldo, Tisi Elide



Non partecipano alla votazione:

Morano Alberto, Ricca Fabrizio

PRESENTI 32

VOTANTI 32

FAVOREVOLI 31:

Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Canalis Monica, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Mensio Federico, Montalbano Deborah, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tresso Francesco, Unia Alberto, il Presidente Versaci Fabio

CONTRARI 1:

Rosso Roberto

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.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Versaci

---