

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 20 ottobre 2015)

OGGETTO: DEMOLIZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE A DUE PIANI FUORI TERRA E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO MAGAZZINO DI PERTINENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVA IN VIA VITERBO 169. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ARTICOLO 14 DEL D.P.R. 380/2001 E DELL'ARTICOLO 5 COMMI 9-14 DELLA 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 n. 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 n. 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 del 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 n. 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 n. 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 ed 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 n. 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 nord della città, Circonscrizione 5 quartiere "Madonna di Campagna". L'area, posta al civico 169 di via Viterbo, occupa una porzione di isolato formato dalla via Viterbo a sud-est, via Borgaro ad ovest, via Terni a nord e via Cesalpino ad est.

L'ambito oggetto della richiesta di permesso di costruire in deroga è collocato all'interno di un tessuto urbano periferico a destinazione produttiva/artigianale di medie o piccole dimensioni con rilevanti presenze di edifici a destinazione residenziale, risalenti agli anni '50-'80, di qualità edilizia medio bassa e numero di piani fuori terra variabile da due ad otto.

L'intervento per il quale si richiede il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi della citata norma, interessa un edificio indipendente, a destinazione residenziale, di due piani fuori terra più sottotetto, avente una s.l.p. complessiva di mq 129,00 ad oggi in stato di totale degrado ed abbandono. L'immobile di cui si tratta è attualmente inutilizzato e con la presente proposta se ne prevede la demolizione con successiva ricostruzione, a parità di s.l.p., in un fabbricato destinato a magazzino, localizzato in una diversa porzione del medesimo lotto fondiario e in aderenza ad un fabbricato esistente, in cui risulta insediata un'attività produttiva, e di cui il nuovo fabbricato costituirà pertinenza.

La Società Immobiliare Viterbo s.r.l., proprietaria dell'immobile, in persona del legale rappresentante signor Mastricci Giuseppe, ha presentato in data 19 giugno 2013 istanza, registrata al Protocollo Edilizio al n. 2013-15-11144, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per il parametro " 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 la demolizione di un fabbricato residenziale e ricostruzione, a parità di s.l.p., di un edificio destinato a magazzino di un'attività produttiva esistente.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Area da Trasformare per Servizi " ATS" - Ambito 4V-Viterbo nord, normata dagli articoli 20 e 7 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. ai sensi dei quali gli interventi ammessi devono essere attuati attraverso strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero ambito o a più ambiti, qualora le schede, come nel caso specifico, ne prescrivano la trasformazione unitaria congiunta con l'Ambito 4W - Viterbo sud.

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C. nelle A.T.S. è ammessa la permanenza delle attività esistenti e sono consentiti interventi edilizi contenuti nei limiti della manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, qualora l'attività in progetto risulti in contrasto

con le destinazioni d'uso previste dal Piano. L'intervento proposto risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G..

La destinazione proposta dagli interessati, non è ordinariamente ammessa dal vigente P.R.G. ma risulta 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 l'intervento e la nuova destinazione d'uso perseguono i fini, previsti dalla legge, di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

La proposta progettuale non interessa l'intera superficie territoriale dell'Ambito 4V - Viterbo nord, così come delimitata dal P.R.G.C. vigente, pertanto, in ottemperanza a quanto stabilito nella già citata deliberazione di Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009), è stato prodotto dal richiedente, in data 5 maggio 2015, elaborato con l'inquadramento territoriale volto a dimostrare la fattibilità attuativa per le porzioni non coinvolte dall'intervento in oggetto, nonché una rappresentazione grafica idonea a valutare l'inserimento della proposta progettuale nel tessuto urbano limitrofo.

La stima del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto è pari ad Euro 2.903,07 di cui Euro 1.935,38 relativi agli oneri di Urbanizzazione ed Euro 967,69 relativi allo smaltimento rifiuti, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire e la monetizzazione dello standard a servizi, ai sensi dell'articolo 21 della Legge n. 56/1977, è pari ad Euro 994,53.

Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano verrà corrisposto prima del rilascio del Permesso di Costruire, un contributo di riqualificazione pari ad Euro 299,01, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), nonché un contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009), per gli interventi in deroga da realizzare in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), come nel caso di specie, consistente in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al predetto contributo economico finalizzato alla riqualificazione, dell'importo di Euro 299,01, per un importo totale di Euro 598,03.

Il progetto è stato sottoposto alla Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 30 maggio 2014, 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 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 le deliberazioni della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009) di approvazione di indirizzi e criteri applicativi dell'articolo 5 commi 9-14 della 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 12 maggio 2014, 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 prevenute 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 e riqualificazione di parte dell'area sita in via Viterbo 169, presentato dalla Società Immobiliare Viterbo s.r.l. codice fiscale 06470950012, con sede in Torino - via Brissogne, 44 - 10142, in persona del legale rappresentante signor Masticci Giuseppe, in data 19 giugno 2013, protocollo edilizio n. 2013/15/11144, consistente nella demolizione con successiva ricostruzione, a parità di s.l.p., in un fabbricato destinato a magazzino, localizzato in una diversa porzione del medesimo lotto fondiario ed in aderenza ad un fabbricato esistente, in cui risulta insediata un'attività produttiva, e di cui il nuovo fabbricato costituirà pertinenza, come da allegato progetto in n. 4 elaborati di progetto a firma dell'architetto Mauro Esposito (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 l'insediamento della destinazione d'uso produttiva prevista dal citato progetto edilizio nell'area meglio descritta in premessa, in deroga al parametro di destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 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 del relativo contributo di costruzione, stimabile alla data odierna in Euro 2.903,07, e di Euro 299,01 a titolo di contributo di riqualificazione, in conformità a quanto previsto nella deliberazione dalla Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), nonché di Euro 299,01 a titolo di contributo aggiuntivo compensativo, in conformità a quanto previsto dalla successiva deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009), trattandosi di intervento in deroga su immobili in Area da Trasformare per Servizi (A.T.S.);
 - 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 ed unanime, 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

Stefano Lo Russo

IL DIRETTORE

DIREZIONE AMBIENTE E

TERRITORIO

Paola Virano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE

AREA EDILIZIA PRIVATA

Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO

La Dirigente Delegata

F.to Gaidano
