

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 14 OTTOBRE 2019

(proposta dalla G.C. 1 ottobre 2019)

Sessione Ordinaria

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

ALBANO Daniela	FORNARI Antonio	NAPOLI Osvaldo
AMORE Monica	GIACOSA Chiara	PAOLI Maura
ARTESIO Eleonora	GIOVARA Massimo	PATRIARCA Lorenza
AZZARÀ Barbara	GRIPPO Maria Grazia	POLLICINO Marina
BUCCOLO Giovanna	IMBESI Serena	RICCA Fabrizio
CARLEVARIS Cinzia	LAVOLTA Enzo	RUSSI Andrea
CARRETTA Domenico	LO RUSSO Stefano	SCANDEREBECH Federica
CARRETTO Damiano	LUBATTI Claudio	SGANGA Valentina
CHESSA Marco	MAGLIANO Silvio	TEVERE Carlotta
CURATELLA Cataldo	MALANCA Roberto	TISI Elide
FERRERO Viviana	MENSIO Federico	TRESSO Francesco
FOGLIETTA Chiara	MORANO Alberto	VERSACI Fabio

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 38 presenti, nonché le Assessorie e gli Assessori:  
DI MARTINO Antonietta - IARIA Antonino - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola -  
PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - UNIA Alberto.

Risultano assenti la Consigliera e il Consigliere: MONTALBANO Deborah - ROSSO Roberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO dr. Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO PRODUTTIVO A  
RESIDENZA IN VIA TESSO N. 8/F. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AL  
P.R.G.C. EX ARTICOLO 14 D.P.R. N. 380/2001 E ARTICOLO 5 COMMI 9-14 LEGGE N.  
106/2011. APPROVAZIONE DEROGA.

Proposta dell'Assessore Iaria.

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 al fine di "... 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, nelle regioni a statuto ordinario, 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, 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 2011, 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, la possibilità del rilascio di permesso di costruire in deroga

agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, per soli impianti pubblici o di interesse pubblico.

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, risultano, quindi, assentibili, in deroga al P.R.G, 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 ...".

Le deroghe, fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, possono, comunque, riguardare esclusivamente 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.

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 "compatibilità" e di "complementarietà" 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 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, nonché 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 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'immobile oggetto della presente proposta è situato nella Circoscrizione Amministrativa 5 Borgo Vittoria - Madonna di Campagna - Lucento - Vallette, nell'isolato triangolare compreso tra via Tesso, via Montesoglio e via Giachino, all'interno di un tessuto urbano periferico con prevalenza di fabbricati produttivi/artigianali e residue costruzioni a destinazione residenziale contraddistinte dalla presenza di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

Il fabbricato oggetto della presente proposta fa parte di un maggior complesso che costituiva lo stabilimento per la fabbricazione dei liquori "Annibale Trincheri", edificato nei primi anni del 1900, proprio nella porzione oggetto d'intervento, e ampliatisi, successivamente, all'interno dell'isolato fino al nuovo affaccio sulla via Errico Giachino.

Lo stabilimento è stato attivo, con la sua destinazione originaria seppur ridimensionata, fino alla fine degli anni '70 del secolo scorso, per poi lasciare il posto a destinazioni produttive di diverso genere, che hanno portato a frazionamenti dell'immobile funzionali alle nuove attività che progressivamente si sono insediate.

Allo stato attuale la porzione oggetto d'interesse è vuota e inutilizzata.

L'intervento per il quale è stato richiesto il rilascio del permesso di costruire in deroga alle norme del vigente P.R.G.C., ai sensi della citata norma, riguarda il cambio di destinazione d'uso, con opere edilizie, da attività produttiva a residenza, del fabbricato di metri quadrati 686,25, censito al NCEU al Foglio 1125 - particella 326 - subalterno 11.

La proprietà ha presentato in data 15 aprile 2019, al protocollo dell'Area Edilizia Privata, istanza, registrata con il numero 2019-15-4613, 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 di destinazione d'uso da attività produttiva a residenza, dell'unità immobiliare sopra citata, mediante la realizzazione di opere edilizie finalizzate agli adeguamenti funzionali e impiantistici della nuova unità immobiliare.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Area da Trasformare per Servizi (ATS) Ambito 5.e "Montesoglio", normata dagli articoli 7 e 20 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. e classificato con classe di stabilità idrogeomorfologica I (P).

Nelle Zone in questione la trasformazione deve essere attuata mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o a più ambiti, qualora la scheda ne prescriva la trasformazione unitaria congiunta con altri ambiti.

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C. nelle Aree da Trasformare per Servizi su tutti gli edifici esistenti, non coerenti con le trasformazioni previste dal piano, sono ammessi unicamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

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

Il progetto presentato, tuttavia, prevede il cambio d'uso di un fabbricato da destinazione produttiva a residenza che, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e della zonizzazione di P.R.G., risulta compatibile e complementare, ai sensi della Legge n. 106/2011 e come meglio precisato nella deliberazione della Giunta Comunale del 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.

Nello specifico l'intervento edilizio prevede: la parziale rimozione nella parte centrale della copertura a shed del cortile, così da ridurre significativamente la superficie coperta e la SLP, finalizzata alla realizzazione di un cortile sistemato a verde/giardino; la realizzazione nella porzione ad est di copertura conservata di alcuni spazi di abitazione, un locale deposito accessorio alla residenza, e il recupero, nel rispetto del progetto originale, della manica ovest, a suo tempo destinata agli uffici, che verrà destinata a locali per la nuova abitazione. Complessivamente la SLP sarà di metri quadrati 499,95, di cui metri quadrati 376,75 a residenza e metri quadrati 123,20 a deposito/cantina della residenza, mentre l'area a cortile/giardino sarà pari a metri quadrati 186,30.

La stima del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto è pari ad Euro 41.355,18, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), è stato calcolato il valore del contributo di riqualificazione che, per l'intervento in questione, è pari ad Euro 20.563,76 nonché il valore del 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 ed 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 20.563,76.

Il progetto è stato sottoposto alla Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 13 giugno 2019, ha espresso parere favorevole in merito all'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 al P.R.G.C., 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;

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.;



- 2) di approvare la realizzazione dell'intervento 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 in Deroga per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo pagamento del contributo di costruzione stimabile, alla data odierna, in Euro 41.355,18, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del suddetto permesso di costruire, del contributo di riqualificazione stimabile in Euro 20.563,76, quantificato conformemente a quanto previsto nella deliberazione dalla Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) e del contributo aggiuntivo compensativo stimabile in Euro 20.563,76 come da deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009);
- 5) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati nelle 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.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA,  
EDILIZIA, LL.PP. E PATRIMONIO  
F.to Iaria

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.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Patriarca Lorenza, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 28

VOTANTI 27

ASTENUTI 1:

Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 27:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, Lo Russo Stefano, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

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.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Patriarca Lorenza, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 28

VOTANTI 27

ASTENUTI 1:

Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 27:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, Lo Russo Stefano, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

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

Roux

IL PRESIDENTE

Sicari

---