

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 14 SETTEMBRE 2020

(proposta dalla G.C. 27 agosto 2020)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti, oltre al Presidente SICARI Francesco ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consiglieri ed i Consiglieri:

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

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 39 presenti, nonché le Assessori e gli Assessori:
DI MARTINO Antonietta - IARIA Antonino - LEON Francesca Paola - PIRONTI Marco -
ROLANDO Sergio - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti i Consiglieri: LUBATTI Claudio - RICCA Fabrizio.

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO dr. Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI TRE FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE IN VIA MONTE ORTIGARA N. 108 ANGOLO VIA MARSIGLI MEDIANTE RICOSTRUZIONE DI SLP DEMOLITA E DELOCALIZZAZIONE DI SLP PROVENIENTE DA VIA VITERBO 169. P.D.C. IN DEROGA 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 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, 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.

Con deliberazione n. 123 dell'11 dicembre 2017 (mecc. 2017 05011/020) il Consiglio Comunale aveva riconosciuto che il progetto di riqualificazione dell'area sita in via Monte Ortigara n. 108 angolo via Marsigli, che riguardava la realizzazione di una media struttura di vendita, rivestisse 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 aveva, altresì, approvato la realizzazione dell'intervento in deroga ai

parametri della "densità edilizia" e "destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e della soprarichiamata Legge n. 106/2011.

Successivamente, in data 28 giugno 2018, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in deroga n. 7/S/2018 per l'attuazione dell'intervento oggetto della citata deliberazione riferito alla "Demolizione di fabbricati esistenti a destinazione produttiva, con la successiva realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, di tipologia M-SAM3 di metri quadrati 2.792,71 di S.L.P. e metri quadrati 1.600,00 di superficie di vendita, e per il cambio di destinazione d'uso della palazzina esistente a due piani fuori terra, prospettante lato via Monte Ortigara, da locali ad uso uffici/residenza, pertinenziali all'attività produttiva, ad uso uffici/terziario, al piano terra, e residenza di libero utilizzo al piano primo."

In data 16 agosto 2018 è stata presentata la dichiarazione di inizio lavori, riferita al permesso di costruire sopra citato, che ha consentito di effettuare le demolizioni dei fabbricati produttivi esistenti sull'area. Tali manufatti, che presentavano caratteristiche costruttive tipiche dei fabbricati industriali, erano stati utilizzati da un'officina di riparazione autoveicoli che ha cessato l'attività lasciando vuoti e inutilizzati i locali.

I lavori non sono proseguiti oltre visto che, con nota del 12 marzo 2019, la proprietà comunicava all'Area Edilizia Privata di essere intenzionata a presentare per il lotto, oggetto del già citato permesso di costruire, una nuova soluzione progettuale, in variante al Permesso di Costruire citato, che prevedesse, in luogo del fabbricato commerciale, un complesso edilizio avente destinazione totalmente residenziale ed il coinvolgimento, mediante un intervento di delocalizzazione di SLP consentito dalla Legge n. 106/2011, di un'altra area sita in via Viterbo 169.

Tale area era già stata interessata dal rilascio del Permesso di costruire in deroga, ai sensi della Legge n. 106/2011, n. 8/c/2016, del 9 febbraio 2016, per la "demolizione di edificio residenziale degradato a due piani fuori terra più sottotetto, di circa metri quadrati 129,00, e ricostruzione un fabbricato ad uso magazzino, di pari superficie lorda di pavimento (S.L.P.), posto in adiacenza al fabbricato principale già esistente ad uso produttivo di cui costituirà pertinenza", intervento per il quale sono stati corrisposti Euro 4.495,64 relativi al contributo di costruzione, contributo di riqualificazione, contributo aggiuntivo compensativo e monetizzazione, ma per il quale non è mai stata presentata comunicazione di inizio lavori. Tale permesso di costruire, pertanto, è da intendersi inefficace.

Il lotto di via Monte Ortigara/via Marsigli, sul quale verrà realizzato l'intervento residenziale, ha una superficie di circa metri quadrati 6.458,00 e gli edifici demoliti sviluppano metri quadrati 3.555,96 di superficie lorda di pavimento (S.L.P.), comprensivi della premialità del 10% della superficie coperta prevista dalla Legge n. 106/2011, mentre l'area di via Viterbo 169 ha una superficie di circa metri quadrati 4.171,00 e i fabbricati presenti sviluppano una SLP pari a metri quadrati 1.745,52. La SLP di cui è prevista la delocalizzazione è quantificata nella misura di metri quadrati 1.889,58, quantità generata dalla SLP esistente più la premialità consentita dalla Legge n. 106/2011.

Alla luce di quanto sopra premesso si evidenzia che l'area su cui ricade l'intervento in oggetto, facente parte della Circostrizione Amministrativa 3 - San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada e Cit Turin - è collocata all'interno dell'ampia porzione di città delimitata dai corsi Monte Cucco, Peschiera e Brunelleschi.

Il contesto urbano circostante è contraddistinto da aree destinate a Servizi Pubblici, impianti sportivi, scuole e aree verdi, mentre, in corona più ampia, l'area è circondata da insediamenti molto intensivi a destinazione residenziale di costruzione relativamente recente.

La Proprietà ha presentato istanza registrata in data 17 maggio 2019 al protocollo edilizio dell'Area Edilizia Privata con n. 2019-15-10316, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per i parametri della "densità edilizia" e "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 realizzazione di un nuovo complesso edilizio costituito da tre edifici a destinazione residenziale, di metri quadrati 5.445,54 di S.L.P., di cui metri quadrati 3.555,96 generati dal lotto di via Monte Ortigara angolo via Marsigli e metri quadrati 1.889,58 provenienti dal lotto di via Viterbo 169.

L'area su cui è prevista la nuova costruzione è classificata dal vigente P.R.G.C. in Zona Consolidata Residenziale Mista come Area per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, normata dagli articoli 6, 8, comma 61, e 19 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C.. L'intervento sulle aree destinate a servizio pubblico è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico soltanto previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene.

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C. nelle Aree per Servizi Pubblici 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 l'insediamento della destinazione residenziale che, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e della zonizzazione di P.R.G.C., 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'area di via Viterbo, che sarà nelle previsioni progettuali ceduta alla Città, comprensiva dei fabbricati insistenti, è classificata dal vigente P.R.G.C. come 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 del restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, qualora l'attività in progetto risulti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano.

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, con l'obiettivo di porre rimedio a situazioni degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio e sotto il profilo sociale ed economico.

Il progetto, nello specifico, prevede la realizzazione di tre edifici a destinazione residenziale, a 6/7 piani fuori terra ed un piano interrato adibito a cantine e autorimesse. Le altezze delle nuove costruzioni variano da un minimo di metri 20 a un massimo di metri 24. La SLP disponibile generata dal lotto - metri quadrati 3.555,96 - sommata a quella proveniente da via Viterbo 169 - metri quadrati 1.889,58 - per un totale di metri quadrati 5.445,54 viene distribuita sui tre edifici che verranno allineati in posizione arretrata rispetto le vie Monte Ortigara e Marsigli, in modo da creare un'ampia corte interna destinata a verde privato. Il Proponente si obbliga a dare attuazione all'articolo 6 comma 10 bis delle N.U.E.A. di P.R.G. e, in particolare, a realizzare alloggi di edilizia convenzionata per complessivi metri quadrati 198,6 di SLP, maggiore di quanto dovuto pari a metri quadrati 144,55 di SLP, all'interno del fabbricato oggetto del presente intervento.

L'intervento in questione genera un fabbisogno di area servizi, ai sensi dell'articolo 21 della Legge n. 56/1977, pari a metri quadrati 4.003,26 interamente assolto dalla prevista cessione della già citata area, di metri quadrati 4.171,00, di via Viterbo 169 comprensiva dei fabbricati presenti che consistono in: una piccola costruzione a due piani fuori terra a destinazione residenziale di metri quadrati 129,52, una palazzina uffici a due piani fuori terra di metri quadrati 239,32 e un fabbricato produttivo ad un piano fuori terra di metri quadrati 1.376,68, più un piano interrato destinato ad autorimessa. Le costruzioni sono in buono stato di conservazione e verranno cedute, unitamente all'area, nello stato di fatto in cui si trovano.

La Divisione Servizi Culturali, a seguito di sopralluogo, ha espresso, con nota del 25 marzo 2020, interesse all'utilizzo dell'area che dovrà essere trasferita a titolo gratuito alla Città, con i relativi immobili, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo ai fabbricati residenziali di via Monte Ortigara 108 angolo via Marsigli. Il Proponente, per consentire alla Città di valutare il miglior utilizzo da attribuire ai fabbricati, ne conserverà, tuttavia, la custodia garantendo un buono stato di manutenzione per un tempo massimo di ventiquattro mesi a partire dalla data di formalizzazione della cessione che dovrà avvenire, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione dei fabbricati residenziali sull'area di via Monte Ortigara 108 angolo via Marsigli, lasciando impregiudicata alla Città la possibilità di richiedere la consegna prima della scadenza di tale termine.

Alla presente deliberazione è allegato il Progetto di fattibilità tecnica economica delle

opere di urbanizzazione, per un importo complessivo pari ad Euro 156.601,39. Le opere saranno realizzate in parte a cura e spese del richiedente, su area per la viabilità pubblica (Euro 36.591,44) e in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione sempre su area pubblica (Euro 120.009,95). Le opere, realizzate a cura e spese, su sedime pubblico riguardano la risistemazione dell'incrocio tra via Marsigli e via Monte Ortigara per l'adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e il rifacimento dei due tratti di viabilità prospettanti il lotto su cui si interviene. Le opere a scomputo degli oneri prevedono: risistemazione incroci tra via Monte Ortigara e le vie Sagra di San Michele e Castellino; l'eliminazione della porzione di rotaie ancora esistenti sulla via Sagra di San Michele, ormai inutilizzate con conseguente ripristino del manto stradale; il rifacimento della pavimentazione di ingresso della limitrofa Bocciofila sita in via Marsigli, nonché la risistemazione di alcune porzioni di marciapiede in prossimità dell'ospedale Martini Nuovo lungo via Sagra di San Michele.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato esaminato favorevolmente dal competente Servizio Urbanizzazioni, come da parere del 17 febbraio 2020, in quanto le stesse contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano, elemento necessario ai sensi della Legge n. 106/2011.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire, dovrà essere stipulata apposita convenzione con la Città regolante la cessione dell'area di via Viterbo 169, la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione e relative garanzie finanziarie, in aggiornamento a quelle già prestate relativamente al Permesso di Costruire n. 7/S/2018, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopraelencate.

La stima del contributo di costruzione, del contributo di riqualificazione, calcolato in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), e del contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009), dovuto per l'intervento in oggetto, è pari ad Euro 1.915.046,52 da aggiornarsi, comunque, al momento del rilascio del Permesso di Costruire. A tale cifra dovranno essere sottratti Euro 120.009,95, corrispondenti all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo, ed Euro 38.054,64 riferiti alla quota di contributo di riqualificazione destinata alla fornitura, messa a dimora e prima manutenzione, per anni tre, di nuovi alberi, importo già garantito con polizza fideiussoria nel Permesso di Costruire n. 7/S/2018, che qui si intende confermata.

La stima dell'importo da corrispondere per il presente intervento ammonta, pertanto, complessivamente ad Euro 685.084,06 derivante dalla differenza tra quanto calcolato per l'intervento in oggetto e quanto già corrisposto per il Permesso di Costruire n. 7/S/2018 (pari a Euro 1.067.402,23, corrispondente al contributo di costruzione, a parte del contributo di riqualificazione e al contributo aggiuntivo compensativo) e per il Permesso di costruire n. 8/c/2016 (pari ad Euro 4.495,64).

La restante parte del contributo di riqualificazione, pari ad Euro 38.054,64, è già stata

garantita con polizza fideiussoria, che si intende confermata, prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 7/S/2018 per la fornitura, messa a dimora e prima manutenzione, per anni tre, di nuovi alberi, da collocare prioritariamente nella Circoscrizione di appartenenza. Tali interventi potranno essere eseguiti, a discrezione della Città, direttamente dall'operatore, secondo le indicazioni fornite dai Servizi competenti. In alternativa l'importo garantito, finalizzato alle opere di cui sopra, dovrà essere versato alla Città.

Il progetto è stato sottoposto alla Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 25 luglio 2019, ha espresso parere favorevole in merito all'intervento in deroga al P.R.G.C..

Il rilascio del Permesso di Costruire in deroga sarà subordinato alla verifica in ordine alla valutazione degli effetti ambientali dovuti al consumo di suolo, di cui alla Legge n. 132 del 28 giugno 2016, secondo le modalità applicative adottate dalla Città con deliberazione della Giunta Comunale del 10 dicembre 2019 (mecc. 2019 06078/126).

L'intervento in progetto non rientra tra le tipologie per cui è prevista la verifica di assoggettabilità a V.I.A..

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

Il presente provvedimento, pertanto, approva la deroga, ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011 e dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, finalizzata alla realizzazione dell'intervento, per i parametri della "densità edilizia" e "destinazione d'uso" e lo schema di Convenzione, ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della Legge Regionale n. 56/1977 e articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, regolante la cessione dell'area di via Viterbo 169, l'attuazione dell'intervento edilizio e le opere di urbanizzazione.

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 e la deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) di approvazione di ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi, di cui alle deliberazioni precedentemente citate, 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.);

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 dicembre 2019, 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 è pervenuta un'osservazione alla quale si è dato riscontro nei tempi di legge;

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 premessi che qui integralmente si richiamano:

- 1) di riconoscere che il progetto di riqualificazione dell'area sita in via Monte Ortigara n. 108 angolo via Marsigli, presentato dalla proprietà, in data 17 maggio 2019 al protocollo edilizio dell'Area Edilizia con n. 2019-15-10316, volto ad ottenere permesso di costruire in deroga, in variante al Permesso di Costruire n. 7/S/2019, per i parametri della densità edilizia e destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 ed articolo 5 commi 9-14 della Legge n. 106/2011, per la realizzazione di tre edifici ad uso residenziale, pari a metri quadrati 5.445,54 di SLP - di cui metri quadri 3.555,96 generati dal lotto di via Monte Ortigara angolo via Marsigli e metri quadrati 1.889,58 provenienti dalla delocalizzazione della SLP dell'area di via Viterbo n. 169 - e cessione dell'area di metri quadrati 4.171,00 con sovrastanti fabbricati, ai sensi dell'articolo 21 della Legge n. 56/1977, nonché il relativo Progetto di fattibilità tecnica economica delle opere di urbanizzazione citato in premessa (all. 1-9 - 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 deroga, ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011 e dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, finalizzata alla realizzazione dell'intervento per i

parametri della "densità edilizia" e "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 approvare la cessione a titolo gratuito alla Città, da parte del proponente, dell'area sita in via Viterbo n. 169 di metri quadrati 4.171,00, comprensiva dei fabbricati ivi insistenti di superficie complessiva pari a metri quadrati 1.745,52, censita al NCEU al foglio 1109 particelle 706, 686, 187 e 193 in assolvimento alla dotazione del fabbisogno di standard a servizi, di cui all'articolo 21 della Legge n. 56/1977, ed individuata nella planimetria Tavola 01_A presentata per il rilascio del Permesso di Costruire. La predetta area, con i relativi immobili, dovrà essere trasferita a titolo gratuito alla Città prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo ai fabbricati residenziali di via Monte Ortigara 108 angolo via Marsigli. Il Proponente, per consentire alla Città di valutare il miglior utilizzo da attribuire ai fabbricati, ne conserverà, tuttavia, la custodia garantendo un buono stato di manutenzione per un tempo massimo di ventiquattro mesi a partire dalla data di formalizzazione della cessione che dovrà avvenire, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire. Resta impregiudicata alla Città la possibilità di richiedere la consegna prima della scadenza di tale termine;
- 4) 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;
- 5) di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo pagamento dell'importo, stimabile alla data odierna, in Euro 685.084,06 corrispondente alla differenza tra quanto dovuto per la presente istanza, a titolo contributo di costruzione, contributo di riqualificazione e contributo aggiuntivo compensativo, e quanto versato per il Permesso di Costruire n. 7/S/2018 e Permesso di Costruire n. 8/c/2016 e che è stata prodotta polizza fideiussoria di Euro 38.054,64, da intendersi confermata, corrispondente alla quota di contributo di riqualificazione non monetizzata, a garanzia della fornitura, messa a dimora e prima manutenzione, per anni tre, di nuovi alberi, da collocare prioritariamente nella Circostrizione di appartenenza;
- 6) di approvare lo schema di Convenzione, ai sensi dell'articolo 49, comma 4, della L.R. n. 56/1977 e articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, regolante l'attuazione dell'intervento edilizio, delle opere di urbanizzazione nonché la cessione dell'area di via Viterbo n. 169 (all. 10 - n.);
- 7) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. 11 - n.).

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
Il Dirigente Delegato
F.to Pastrone

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:

Artesio Eleonora, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Curatella Cataldo, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Montalbano Deborah, Napoli Osvaldo, Parlacino Francesca, Patriarca Lorenza, Petrarulo Raffaele, Pollicino Marina, Scanderebech Federica, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 21

VOTANTI 21

FAVOREVOLI 21:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Chessa Marco, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovana Massimo, Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4 - allegato 5 - allegato 6 - allegato 7 - allegato 8 -
allegato 9 - allegato 10 - allegato 11.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Spoto

IL PRESIDENTE
Sicari
