

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 9 NOVEMBRE 2020

(proposta dalla G.C. 27 ottobre 2020)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti in videoconferenza, 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	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	LUBATTI Claudio	RUSSI Andrea
CARRETTO Damiano	MAGLIANO Silvio	SCANDEREBECH Federica
CHESSA Marco	MALANCA Roberto	SGANGA Valentina
CURATELLA Cataldo	MENSIO Federico	TEVERE Carlotta
FERRERO Viviana	MONTALBANO Deborah	TISI Elide
FOGLIETTA Chiara	NAPOLI Osvaldo	TRESSO Francesco
FORNARI Antonio	NAPOLITANO Vincenzo	VERSACI Fabio

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 41 presenti, nonché le Assessori e gli Assessori:
DI MARTINO Antonietta - FINARDI Roberto - GIUSTA Marco - IARIA Antonino -
LAPIETRA Maria - PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO
Sonia - UNIA Alberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO dr. Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: INCREMENTO DELLA PERCENTUALE DI DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE NELL'IMMOBILE SITO IN VIA PRINCIPESSA FELICITA DI SAVOIA N. 8/12. 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 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.

L'immobile oggetto della presente proposta è situato nella Circoscrizione Amministrativa 8 San Salvario - Cavoretto - Borgo Po - Nizza Millefonti - Lingotto - Filadelfia, nella zona collinare a ridosso del Monte dei Cappuccini, inserito in un tessuto urbano a destinazione residenziale contraddistinto da costruzioni principalmente di tipologia indipendente (ville e villini) o piccoli condomini con poche unità immobiliari.

L'intervento, riguarda un edificio sito in Torino, in via Principessa Felicita di Savoia n.°8, int. 12, ricadente in Zona a Verde Privato con preesistenze edilizie con destinazione terziario -TE,

all'esterno della Zona Urbana Centrale Storica, edificato a sud-est del Monte dei Cappuccini, nelle immediate vicinanze del Convitto Principessa Felicita di Savoia, compreso nelle aree sottoposte al vincolo dei Beni Paesaggistici di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, esterno all'area di pertinenza storica del fabbricato principale, ossia del Convitto di cui sopra. L'edificio, edificato nel 1962, prevedeva la realizzazione di una scuola ospedaliera con chiesa, aule e dormitori ed è stato oggetto di diversi Permessi di Costruire che hanno modificato l'assetto planimetrico interno e l'aspetto esterno, in funzione delle attività che si sono insediate nel corso del tempo.

Attualmente la destinazione d'uso del fabbricato, a 4 piani fuori terra per un totale di 21 unità immobiliari, è mista terziario - residenziale per un totale di circa metri quadrati 2.702,24 (di cui metri quadrati 1.483,16 residenziali, già autorizzati, e metri quadrati 1.219,08 a destinazione d'uso terziaria). Si evidenzia che con SCIA, protocollo 2018-9-9029 del 29 giugno 2018, nella porzione di fabbricato avente destinazione terziaria, pari a metri quadrati 1.496,58, sono state realizzate logge, senza modifiche di sagoma del fabbricato, per metri quadrati 277,50, riducendo la SLP a destinazione terziaria a metri quadrati 1.219,08.

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 dell'articolo 5, commi 9-14, della Legge 106/2011 e dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, è finalizzato al cambio di destinazione d'uso, senza opere edilizie, della porzione di fabbricato attualmente a destinazione terziario verso la destinazione residenziale.

La proprietà ha presentato in data 10 agosto 2020, al protocollo dell'Area Edilizia Privata, istanza, registrata con il numero 2020-15-14094, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per il parametro della destinazione "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 le opere sopra descritte.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Zona Consolidata Collinare, Zona a verde Privato con Preesistenze Edilizie parte collinare, Area normativa "TE", classe di stabilità per la variante geologica parte in IIIb2 e parte in IIIb3, ed è normato dall'articolo 8, punto 13, articoli 16 e 17 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C..

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C., ai sensi dell'articolo 8, punto 13, comma 54, nelle Aree "TE", all'esterno della Zona urbana centrale storica, l'uso residenziale è ammesso sempreché la destinazione terziaria non risulti inferiore al 50% della S.L.P. complessiva verificata sull'area d'intervento.

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

Il progetto presentato, come già precisato, prevede il cambio d'uso, senza opere edilizie, da destinazione terziaria a destinazione residenziale del piano terreno e di parte del primo piano, per complessivi metri quadrati 1.219,08 di SLP, di un immobile già parzialmente destinato a residenza. Tale intervento, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e della zonizzazione di P.R.G., risulta pertanto 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.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto è pari ad Euro 30.647,67, da aggiornarsi, comunque, 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 73.016,81.

Il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Locale del Paesaggio della Città che, nella seduta del 22 ottobre 2020, 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.;

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, 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 30 settembre 2020 pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/bandi> ed all'Albo Pretorio del Comune per venti giorni consecutivi, entro i quali non sono pervenute osservazioni;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

Per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di riconoscere che il progetto presentato dalla proprietà ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 della Legge n. 106/2011 e dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, in data 10 agosto 2020, con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al numero 2020-15-14094, finalizzato al cambio d'uso, senza opere edilizie, da destinazione terziaria a destinazione residenziale del piano terreno e di parte del primo piano, per complessivi metri quadrati 1.219,08 di SLP, di un edificio già parzialmente destinato a residenza, sito in via Principessa Felicita di Savoia n. 8/12, come da allegato progetto (all. 1-5 - nn.), costituisce razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e riveste 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 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

- degli oneri di urbanizzazione stimabili, alla data odierna, in Euro 30.647,67, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del suddetto permesso di costruire e del contributo di riqualificazione stimabile in Euro 73.016,81, quantificato conformemente a quanto previsto nella deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009);
- 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. 6 - 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
DEL SETTORE PROCEDURE
LIQUIDAZIONI FORNITORI
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, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Montalbano Deborah, Napoli Osvaldo, Parlacino Francesca, Patriarca Lorenza, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 23

VOTANTI 21

ASTENUTI 2:

Petrarulo Raffaele, Scanderebech Federica

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.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Ferrari

IL PRESIDENTE

Sicari
