CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA EDILIZIA PRIVATA (D26)

DEL 104 / 2021 **15/02/2021**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 15 FEBBRAIO 2021

(proposta dalla G.C. 02 febbraio 2021)

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

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

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 39 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: FINARDI Roberto - GIUSTA Marco Alessandro - IARIA Antonino - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: MONTALBANO Deborah - NAPOLI Osvaldo

Con la partecipazione del Vicesegretario Generale FERRARI Giuseppe.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA PRODUTTIVO A TERZIARIO/PALESTRA DI PARTE DEL PRIMO PIANO DI FABBRICATO SITO IN CORSO GROSSETO N. 178. PERMESSO DI COSTRUIRE 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.
L’immobile oggetto del presente permesso di costruire in deroga è sito nella Circoscrizione Amministrativa 5, Borgo Vittoria – Madonna di Campagna – Lucento – Vallette, inserito in un ambito urbano periferico caratterizzato da un intorno edificato prevalentemente a destinazione residenziale e relativamente recente sul lato ovest di corso Grosseto mentre, il lato est, dove è collocato il fabbricato oggetto del presente intervento, è contraddistinto da una edificazione destinata tipicamente alle attività produttive.
L’intervento in questione riguarda il cambio d’uso con opere edilizie interne, esterne e adeguamenti impiantistici, da destinazione produttiva a destinazione terziaria/palestra privata, di parte del primo piano (secondo fuori terra), dell’unità immobiliare, censita al NCEU al Foglio 1077 mappale n. 226, di metri quadrati 543,89 di SLP. La restante autonoma porzione di fabbricato, edificato a due soli livelli fuori terra, costituita dalla parte residua del primo piano e dal piano terra, pari a metri quadrati 805,30, resta destinata ad attività produttiva (attività di manutenzione e assemblaggio macchine da gioco) di cui una porzione, pari a metri quadrati 201,31, non eccedente il 25% della nuova superficie produttiva, continuerà ad essere utilizzata, in riduzione rispetto alla situazione attuale, come sala da gioco aperta al pubblico qualificandosi come attività accessoria all’attività principale, in conformità alle vigenti norme del PRG.
La proprietà ha presentato istanza, registrata in data 12 agosto 2019 al protocollo edilizio dell'Area Edilizia con n. 2019/15/17453, 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 della porzione di unità immobiliare sopra descritto.
L'intervento è previsto, dal vigente P.R.G.C., in Zona Consolidata Residenziale Mista, Area Normativa “M2” con indice di edificabilità fondiario di 1 mq slp/mq sf, normata dagli articoli 6 e 8,

punto 9, delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione – NUEA- del P.R.G.C.
Le aree M2 sono contraddistinte da isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive. La destinazione dell'area è produttiva e sono consentite attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale, attività commerciali all'ingrosso, se esistenti e il mantenimento degli usi residenziali in atto.
La destinazione d'uso proposta risulta, pertanto, non ammessa con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G.C.; il progetto presentato, tuttavia, prevede un intervento 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'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 25.600,89 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 6.667,61.
L'intervento in progetto non rientra tra le tipologie per cui è prevista la verifica di assoggettabilità a V.I.A..
Il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 4 giugno 2020, ha espresso parere favorevole.
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 il parametro della "destinazione d'uso".

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 il rilascio di permesso di costruire in deroga del 7 dicembre 2020 pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: http://www.comune.torino.it/bandi ed all'Albo Pretorio del Comune;

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 parte dell'immobile sito in corso Grosseto n. 178, di cui si allegano gli elaborati più significativi atti a rappresentare l'intervento, presentato dalla proprietà in data 12 agosto 2019 al protocollo edilizio dell'Area Edilizia con n. 2019/15/17453, volto 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, consistente nel cambio d'uso con opere edilizie interne, esterne e adeguamenti impiantistici, da destinazione produttiva a destinazione terziaria/palestra, di parte del primo piano, secondo fuori terra, dell'unità immobiliare, censita al NCEU al Foglio 1077 mappale n. 226, di metri quadrati 543,89 di SLP (allegati da 1 a 5), 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 il parametrio 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 stimabile, alla data odierna, in Euro 25.600,89 da aggiornarsi, comunque, al momento del rilascio del suddetto permesso di costruire, del contributo di riqualificazione stimabile in Euro 6.667,61, quantificato conformemente a quanto previsto nella deliberazione dalla Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009);

5) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (allegato 6).

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

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:
Albano Daniela, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Paoli Maura, Patriarca Lorenza, Petrarulo Raffaele, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tisi Elide

PRESENTI 22
VOTANTI 20

ASTENUTI 2:
Artesio Eleonora, Parlacino Francesca

FAVOREVOLI 20:
Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Chessa Marco, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Imbesi Serena, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tresso Francesco, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Sono allegati al presente provvedimento:
allegato 1 - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4 - allegato 5 - allegato 6.

IL PRESIDENTE	IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
Francesco Sicari	Giuseppe Ferrari

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire [1], archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-104-2021-All_1-TAV_1A.pdf 
2. DEL-104-2021-All_2-TAV_1B.pdf 
3. DEL-104-2021-All_3-TAV_2.pdf 
4. DEL-104-2021-All_4-TAV_3.pdf 
5. DEL-104-2021-All_5-TAV_4_pdf.pdf 
6. DEL-104-2021-All_6-VIE.pdf 

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento