CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

DEL 86 / 2024 **26/02/2024**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 26 FEBBRAIO 2024

(proposta dalla G.C. 30 gennaio 2024)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti oltre alla Presidente GRIPPO Maria Grazia ed al Sindaco LO RUSSO Stefano, le Consigliere ed i Consiglieri:

ABBRUZZESE Pietro	CROSETTO Giovanni	PIDELLO Luca
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DAMILANO Silvia	RAVINALE Alice
APOLLONIO Elena	DE BENEDICTIS Ferrante	RICCA Fabrizio
BORASI Anna Maria	FIRRAO Pierlucio	RUSSI Andrea
CAMARDA Vincenzo Andrea	FISSOLO Simone	SALUZZO Alberto Claudio
CASTIGLIONE Dorotea	GARCEA Domenico	SANTIANGELI Amalia
CATANZARO Angelo	GARIONE Ivana	SGANGA Valentina
CATIZONE Giuseppe	GRECO Caterina	TOSTO Simone
CERRATO Claudio	IANNO' Giuseppe	TUTTOLOMONDO Pietro
CIAMPOLINI Tiziana	LEDDA Antonio	VIALE Silvio
CIORIA Ludovica	LIARDO Enzo	
CONTICELLI Nadia	MACCANTI Elena	
CREMA Pierino	PATRIARCA Lorenza	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 38 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PENTENERO Giovanna - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - SALERNO Carlotta - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: DAMILANO Paolo - DIENA Sara - TRONZANO Andrea

Con la partecipazione della Vicesegretaria Generale BRULLINO Carmela.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: ARTICOLO 5 COMMI 9-14 DECRETO LEGGE 13 MAGGIO 2011 N. 70 CONVERTITO CON LEGGE 12 LUGLIO 2011 N. 106 E LEGGE REGIONALE 31 MAGGIO 2022 N. 7 – ULTERIORI INTEGRAZIONI E CRITERI APPLICATIVI – APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

L'articolo 5 comma 9 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" (cosiddetto Decreto Sviluppo), entrato in vigore il 14 maggio 2011, prevede che le Regioni approvino entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle predette norme, specifiche leggi "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 (….) 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.".
Entro il citato termine e, peraltro, decorso altresì il limite di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, in assenza di una specifica normativa emanata all'uopo dalla Regione Piemonte, la stessa con Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9/05/2012 n. 7/UOL ha fornito le prime indicazioni per dare operatività alla legge esplicitando il campo di applicazione delle norme del cosiddetto Decreto Sviluppo. La Città di Torino, con quattro distinte deliberazioni della Giunta Comunale, ha disciplinato gli indirizzi e i criteri applicativi per l'attuazione degli interventi edilizi richiesti ai sensi della citata normativa.
Con deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), la Città ha approvato i primi indirizzi e criteri applicativi delle norme di incentivazione contenute nel Decreto Legge n. 70/2011, convertito in 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.
Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 1° ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e ai 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 assimilabili a Strumenti Urbanistici Esecutivi”, 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 dal Decreto Legge n. 70/2011, convertito 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, l’introduzione del metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da corrisponderein alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da calcolare facendo riferimento sia all'entitàdegli 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 delle predette risorse aggiuntive in misura corrispondente al sopraccitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana.
Soltanto di recente la Regione Piemonte è intervenuta con una specifica normativa sull’argomento in questione: l’articolo 5 della Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 “Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia” ha, infatti, sostituito interamente l’articolo 3 della Legge Regionale n. 16/2018 ”Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana” prevedendo espressamente, al comma 2 lettera b), l’applicazione dell’articolo 5 del Decreto Legge n. 70/2011, convertito con Legge n. 106/2011, ai fini del riuso e della riqualificazione degli immobili degradati, legittimamente realizzati, e delle relative aree di pertinenza.
Al comma 3 del predetto articolo 3 viene specificato che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla deliberazione comunale che dichiara:
a) l’interesse pubblico dell’iniziativa in progetto. L’effettiva riqualificazione integra l’interesse pubblico ove rimuova, relativamente a edifici degradati o con funzioni incongrue o dismessi, anche mediante il mutamento di destinazioni d’uso, condizioni di degrado sociale, edilizio, economico, anche singolarmente intese;
b) il corretto inserimento dell’intervento nel contesto urbano;
c) l’eventuale attribuzione di volume o superficie premiale, espressa applicando i parametri di cui alla normativa locale;
d) l’eventuale delocalizzazione di superficie o volume, in tutto o in parte, in area o aree diverse,

purché non caratterizzate da inedificabilità assoluta. La dotazione delocalizzata può aggiungersi a quella esistente o prevista dalla disciplina urbanistica vigente.
Obiettivo della presente deliberazione è procedere, a distanza di anni dall'entrata in vigore della Legge n. 106/2011 e dall'applicazione dei criteri e indirizzi delle citate deliberazioni della Giunta Comunale nonché della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9/05/2012 n. 7/UOL, ad effettuare un'azione ricognitiva rispetto alle esperienze e alla casistica finora trattata e, soprattutto alla luce dell'intervenuta Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 che, come detto, ha sostituito interamente l'articolo 3 della Legge Regionale n. 16/2018, ad introdurre ulteriori criteri per la valutazione delle soluzioni progettuali proposte e puntualizzare alcuni assunti delle precedenti deliberazioni. Fermo restando l'impianto normativo e i principi ed indirizzi delle citate deliberazioni, che siintendono confermati, le medesime necessitano di precisazioni e chiarimenti come di seguito illustrati:
Deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009).
Si conferma l'esclusione dell'applicazione della normativa in deroga sugli edifici ricadenti nelle aree destinate dal vigente P.R.G. a Viabilità, ex articolo 23 delle NUEA. Tale esclusione è da intendersi limitata ad interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione ritenendo, viceversa, che la deroga sia applicabile ai casi di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente in cui il fabbricato venga fisicamente conservato.
Deliberazione della Giunta Comunale del 1° ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009).
Le categorie d'intervento a cui si fa riferimento nel testo della deliberazione sono state ricondotte a due tipologie: quelle di tipo "Edilizio" e "quelle con valenza urbanistica assimilabili a strumenti urbanistici esecutivi". La prima tipologia fa riferimento ad azioni che intervengono sul patrimonio edilizio esistente fisicamente conservato che, attraverso un intervento di razionalizzazione, anche con cambio di destinazione d'uso, ritrova nuove funzioni, superando situazioni di degrado ed abbandono. La predetta seconda categoria si riferisce ad interventi che non possono comunque configurarsi come interventi di ristrutturazione urbanistica. Proprio per la loro natura semplificata, si ritiene che i medesimi debbano essere assimilati ai permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. n. 380/01. Si rileva, infatti, che sia il permesso di costruire in deroga sia il permesso di costruire convenzionato sono singoli titoli abilitativi edilizi puntualmente disciplinati dal D.P.R. n.380/01 agli articoli 14 e 28 bis.
Deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009).
Al fine di fornire un quadro complessivo degli obblighi e degli eventuali impegni a carico dei richiedenti, in coerenza con i casi di permesso di costruire in deroga finora approvati dalla Città, si precisa quanto segue:
1. il contributo di riqualificazione urbana introdotto dalla predetta deliberazione del 2014 è dovuto in tutti i casi di rilascio di permesso di costruire in deroga ed è quantificato con le modalità di cui alla medesima deliberazione;
2. le eventuali opere di urbanizzazione afferenti la trasformazione nel suo complesso dovranno essere realizzate a cura e spese dei soggetti proponenti; su indicazione della Città potrà essere richiesta la realizzazione di specifiche opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
Deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009).
Si confermano gli indirizzi e criteri applicativi in materia di delocalizzazione delle volumetrie nonché in materia di risorse aggiuntive compensative su aree destinate dal P.R.G. a Servizi Pubblici e A.T.S..
Ciò premesso risulta evidente che la normativa vigente e le citate deliberazioni, che si intendono integralmente confermate seppur con le precisazioni riportate nel presente atto, costituiscono l'ossatura principale consolidata regolante gli interventi in deroga al P.R.G. che si ritiene necessario implementare con ulteriori principi ed indicazioni di nuova introduzione. La generale pressante urgenza di migliorare la qualità delle aree urbane, a fronte di una crescente sensibilità alle tematiche ambientali, richiede il raggiungimento di un elevato livello di approfondimento delle soluzioni

progettuali proposte che dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:
• la progettazione dovrà raggiungere un'elevata qualità compositiva, architettonica e ambientale che verrà valutata dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione Locale Paesaggio per le loro rispettive competenze. Tale valutazione presterà particolare attenzione al rapporto della proposta progettuale con il tessuto urbano circostante e al suo valore di ricucitura, alla ricostruzione dei fronti urbani nei tessuti caratterizzati dalla presenza di cortine edilizie, al modo in cui i nuovi fabbricati fronteggiano lo spazio pubblico e, più in generale, alla qualità del progetto degli spazi aperti. A tal fine, con il presente atto, si dispone che i nuovi parcheggi afferenti le costruzioni di nuove strutture di vendita commerciale dovranno essere realizzati in quota prevalente nel sottosuolo dell'area di pertinenza delle costruzioni o in struttura soprasuolo entro l'involucro dell'edificio. La realizzazione di eventuali spazi residuali di parcheggio in superficie, con le modalità previste dal vigente Regolamento edilizio, dovrà privilegiare sistemi di trasporto alternativi quali biciclette, veicoli a basso impatto ambientale e, in generale, tutta la mobilità dolce e sostenibile. Inoltre, sempre in superficie, potranno essere realizzati spazi di parcheggi in assolvimento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e un numero limitato di spazi di sosta per esigenze meramente temporanee;
• le trasformazioni edilizie che comportano interventi di demolizione/ricostruzione, ampliamenti della superficie coperta o, comunque, modifiche dell'impianto planimetrico preesistente tali da comportare impatti sul suolo dovranno adottare eventuali misure compensative con le modalità previste dalla normativa vigente sul tema e dalle deliberazioni approvate dalla Città;
• i progetti dovranno dimostrare, attraverso una relazione tecnica corredata da idonea documentazione, il raggiungimento di un livello di sostenibilità energetica ed ambientale superiore a quello minimo previsto dalla normativa vigente, anche con riferimento ai più noti sistemi di certificazione in uso.
In ultimo si specifica che gli interventi edilizi richiesti ai sensi dell'articolo 14 comma 1 bis verranno valutati in analogia a quanto previsto per i titoli richiesti ai sensi dell'articolo 3, comma 2 lettera b), della Legge Regionale n. 16/2018 che, come già ampiamente esposto, richiama espressamente l'applicazione dell'articolo 5 del Decreto Legge n. 70/2011, convertito con Legge n.106/2011 (cosiddetto Decreto Sviluppo). Il contributo straordinario, previsto dall'articolo 16 comma 4d-ter del D.P.R. 380/2001, sarà quantificato con le modalità e procedure previste nelle deliberazioni di Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) in tema di contributo di riqualificazione urbana e del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) per il calcolo del contributo aggiuntivo compensativo.
Resta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione di valutare proposte progettuali migliorative rispetto ai criteri sopra enunciati nel rispetto del prevalente interesse pubblico.

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;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile1995;

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 dell' 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.);

Vista la legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" così come modificata dalla L.R. n. 7/2022;

Visto il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), con particolare riferimento all'articolo 14;

Vista la legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia";

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 le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano:

1. di approvare le integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi, già assunti con le deliberazioni della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), del 1° ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009), del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) e del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) in materia di applicazione dell’articolo 3 della Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16, così come sostituito dalla Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7, in tema di Permesso di costruire in deroga ai sensi dell’articolo 5, commi 9-14, del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011 del cosiddetto Decreto Sviluppo puntualmente illustrate in narrativa, da applicarsi agli interventi edilizi richiesti ai sensi della normativa citata;
2. di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dalle disposizioni in materia di valutazione dell’impatto economico, come risulta dall’allegato documento (allegato 1).

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Emanuela Canevaro per Tiziana Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

La 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:
Abbruzzese Pietro, Castiglione Dorotea, Catizone Giuseppe, Crosetto Giovanni, Damilano Silvia, De Benedictis Ferrante, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, Maccanti Elena, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Sganga Valentina

PRESENTI 24
VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:
Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Camarda Vincenzo Andrea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, Ciampolini Tiziana, la Vicepresidente Cioria Ludovica, Conticelli Nadia, Crema Pierino, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Ledda Antonio, il Sindaco Lo Russo Stefano, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Ravinale Alice, Saluzzo Alberto Claudio, Santiangeli Amalia, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE	LA VICESEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo	Carmela Brullino

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-86-2024-All_1-All_n._2_a_circolare_16298.._delibera_106.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