

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 25 NOVEMBRE 2019

(proposta dalla G.C. 13 novembre 2019)

Sessione del Bilancio Preventivo

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

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

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 37 presenti, nonché gli Assessori e l'Assessora: FINARDI Roberto - GIUSTA Marco - IARIA Antonino - LEON Francesca Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto.

Risultano assenti la Consigliera ed i Consiglieri: GRIPPO Maria Grazia - LUBATTI Claudio - MORANO Alberto - ROSSO Roberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO dr. Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNITÀ IMMOBILIARE DA COMMERCIO A TERZIARIO/CLINICA VETERINARIA IN CORSO CASALE N. 398/C. 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 2011, sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in deroga previsti dalla Legge n. 106/2011.

Ai sensi dei commi 9 e 13 dell'articolo 5 della Legge n. 106/2011, agli interventi rientranti nelle finalità della nuova legge si applica l'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; tale articolo prevede, ordinariamente, la possibilità del rilascio di permesso di costruire in deroga agli

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

In forza del combinato disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 5 commi 11 e 13 della Legge n. 106/2011, risultano, quindi, assentibili, in deroga al P.R.G, gli interventi edilizi riconosciuti di razionalizzazione e riqualificazione, fermo restando "... il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

Tale disposizione si applica, pertanto, sia ad interventi su edifici ed impianti pubblici, sia su impianti o edifici privati per i quali sia stato riconosciuto l'interesse pubblico promosso dalla Legge n. 106/2011, anche prevedendo il mutamento di destinazione d'uso "... purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari ...".

Le deroghe, fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, possono, comunque, riguardare esclusivamente i seguenti parametri: - limiti di densità edilizia; - altezze; - distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi di razionalizzazione/riqualificazione non possono comunque riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo-edilizio in sanatoria.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), la Città di Torino ha approvato i primi indirizzi e criteri applicativi delle norme di incentivazione contenute nella Legge n. 106/2011, finalizzati a consentire la valutazione delle proposte progettuali avanzate ai sensi di tale legge, nonché per semplificare ed accelerare le fasi tecniche istruttorie.

Nella stessa deliberazione, in merito ai concetti di "compatibilità" e di "complementarietà" si è provveduto, in particolare, ad effettuare una preliminare analisi dell'impianto urbanistico del Piano Regolatore Generale di Torino, che costituisce l'elemento di base per le valutazioni sulle destinazioni d'uso.

Da tale ricognizione risulta, con ogni evidenza, che il P.R.G. contiene già il concetto di compatibilità tra destinazioni d'uso, prevedendo, ordinariamente destinazioni urbanistiche articolate su mix funzionali estesi a comparti urbani omogenei comprendenti una pluralità di attività diverse, suddivise in "attività consentite" (caratterizzanti la destinazione principale) ed "attività ammesse" con ciò intendendo quelle che in sede di pianificazione generale sono state, per l'appunto, ritenute compatibili o complementari a quelle principali.

Devono, pertanto, essere considerate "compatibili o complementari" con le destinazioni principali le destinazioni d'uso espressamente ammesse dal vigente P.R.G. nelle rispettive "Aree normative" e "Zone normative".

Si ritiene quindi che, in attuazione del cosiddetto Decreto Sviluppo, per gli interventi da attuarsi ai sensi della Legge n. 106/2011, tale compatibilità non sia soggetta alle eventuali limitazioni di P.R.G. relativamente alla distribuzione delle attività, sia in termini quantitativi (ad esempio limitazioni percentuali o in valori assoluti), sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (ad esempio limitazione ad alcuni piani o ad alcune porzioni di immobili).

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo, altresì, utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica, aventi i contenuti di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, i cui progetti definiscono l'assetto morfologico dell'edificato e degli spazi pubblici, nonché le relative opere di urbanizzazione, costituenti il presupposto di riqualificazione richiesto dalla Legge n. 106/2011, ed ulteriori opere aggiuntive da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore o impegni economici, da concordare con la Città, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), sono state approvate ulteriori integrazioni ai predetti indirizzi e criteri applicativi, nonché al fine di garantire omogeneità di trattamento nell'istruttoria delle diverse proposte e bilanciare, in termini di proporzionalità, l'interesse privato con quello pubblico, un metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da versare in alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da commisurare facendo riferimento, sia all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti, assimilando l'intervento previsto in deroga alla nuova costruzione, sia alla quotazione immobiliare media di mercato. Infine, con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) sono state approvate ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi della Legge n. 106/2011 in materia di delocalizzazioni delle volumetrie e di risorse aggiuntive compensative per interventi su immobili in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), consistenti in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al sopraccitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana.

L'immobile oggetto della presente proposta è situato nella Circonscrizione Amministrativa 7 - Aurora - Vanchiglia - Sassi - Madonna del Pilone - prossimo al confine con il Comune di San Mauro Torinese, all'interno di un tessuto urbano periferico a destinazione prevalentemente residenziale e in un contesto ambientale caratterizzato da costruzioni che presentano elementi di omogeneità sia per caratteristiche costruttive sia per destinazione d'uso. Tali costruzioni raggiungono mediamente la massima altezza di due/quattro piani fuori terra e sono contraddistinte dalla presenza di giardini e verde privato tipico della zona pedecollinare torinese.

L'intervento per il quale è stato richiesto il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi della citata norma, riguarda il cambio di destinazione d'uso, con opere edilizie interne, da locale commerciale, inutilizzato sin dall'origine della costruzione, a clinica veterinaria (destinazione terziaria) dell'unità immobiliare, di metri quadrati 281,95 sita al piano terreno

(primo fuori terra) e seminterrato, facente parte dell'immobile, di quattro piani fuori terra, realizzato nel 2006 in corso Casale, 398/C.

L'unità immobiliare, oggetto della proposta di cambio di destinazione d'uso, è censita al NCEU al Foglio 1193 - particella 147 - subalterno 22.

La proprietà ha presentato, in data 11 marzo 2019, istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata con n. 2019-15-5508, 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 seguente intervento edilizio: cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sopra citata, con opere edilizie interne, al piano terreno, finalizzate alla esecuzione delle tramezzature necessarie alla realizzazione di spazi idonei ad ospitare la clinica veterinaria e, al piano seminterrato, una diversa distribuzione dell'attuale locale destinato a magazzino, che conserva tale utilizzo, con l'inserimento di un ascensore di collegamento con la clinica al piano soprastante.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Zona Urbana Consolidata Collinare, Area normativa "R8", con indice di edificabilità fondiario 0,60 mq/mq S.L.P., normata dall'articolo 8, punto 6, e dall'articolo 16 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. e classificata dalla Variante 100 al P.R.G.C. come parte collinare, classe di stabilità idrogeomorfologica III (C).

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C., nelle aree "R8" la destinazione è residenziale e al piano terreno sono consentite attività per la ristorazione e pubblici esercizi, come previsto all'articolo 8 punto 6 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C..

La destinazione proposta dagli interessati non è ordinariamente ammessa, ma è compatibile e complementare, ai sensi della Legge n. 106/2011, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano.

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 di cambio di destinazione d'uso proposto, persegue il fine di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, non più utilizzato da tempo, e riveste concreto e specifico interesse pubblico, perseguendo finalità di stimolo e sostegno alle attività economiche.

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 contributo di riqualificazione che, per l'intervento in questione, è pari a Euro 10.559,96, da corrispondere prima del rilascio del permesso di costruire.

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

Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare l'intervento in deroga, 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 9 aprile 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 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, in data 11 marzo 2019, con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al n. 2019-15-5508, consistente nel cambio di destinazione d'uso, con opere edilizie interne, da locale commerciale a clinica veterinaria

- (destinazione terziaria) dell'unità immobiliare, di metri quadrati 281,95 sita al piano terreno (primo fuori terra) e seminterrato, facente parte dell'intero immobile realizzato nel 2006 in corso Casale, 398/C, come da allegato progetto a firma dell'Ing. Michele De Rossi (all. 1-2 - 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 deroga necessaria alla realizzazione dell'intervento descritto in premessa relativamente al parametro della "destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e della sopra richiamata Legge n. 106/2011, rispetto alle destinazioni ammissibili ai sensi del vigente P.R.G.C.;
 - 3) di dare atto che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizie, come richiesto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;
 - 4) di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato Permesso di Costruire in Deroga per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo pagamento del contributo di riqualificazione stimabile in Euro 10.559,96, da introitare nello specifico capitolo di bilancio, 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. 3 - n.);
 - 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
AREA EDILIZIA PRIVATA
F.to Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

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

la Sindaca Appendino Chiara, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tisi Elide

PRESENTI 31

VOTANTI 30

ASTENUTI 1:

Montalbano Deborah

FAVOREVOLI 30:

Albano Daniela, Amore Monica, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Imbesi Serena, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napoli Osvaldo, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Patriarca Lorenza, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tresso Francesco, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

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

la Sindaca Appendino Chiara, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tisi Elide

PRESENTI 31

VOTANTI 30

ASTENUTI 1:

Montalbano Deborah

FAVOREVOLI 30:

Albano Daniela, Amore Monica, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Imbesi Serena, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napoli Osvaldo, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Patriarca Lorenza, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tresso Francesco, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 - allegato 3.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Roux

IL PRESIDENTE

Sicari
