



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
SETTORE PERMESSI DI COSTRUIRE
SETTORE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

Torino, 27 maggio 2008

ORDINE DI SERVIZIO N. 3PdC/2008

OGGETTO: TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ EDIFICATORIE

PREMESSA

Il Titolo III del vigente Regolamento Edilizio riporta e definisce i parametri e gli indici edilizi e urbanistici.

L'articolo 21 del Regolamento Edilizio definisce la Superficie fondiaria (Sf) come l'area del terreno asservita e/o asservibile alla realizzazione di costruzioni; tale area può essere riferita a lotti di terreno non contigui purché siano rispettate le condizioni introdotte dal comma 2 del medesimo articolo.

In particolare, ai sensi del primo punto del comma 2, il trasferimento delle capacità edificatorie di un lotto ad un altro può avvenire solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di utilizzazione in loco.

Al fine di uniformare e rendere oggettive le istruttorie delle istanze di titolo abilitativo edilizio inerenti tale fattispecie, vengono di seguito riportati i criteri da utilizzare per la valutazione dell'impossibilità edificatoria, con la precisazione che, anche ai sensi del primo comma dell'articolo 1 dello stesso Regolamento Edilizio, l'applicazione delle possibilità introdotte dall'articolo 21 non devono mai risultare in contrasto con i principi di pianificazione urbanistica dettati dal PRG per le varie zone e aree normative.

CRITERI PER LA VALUTAZIONE

- 1) L'impossibilità di utilizzazione edificatoria deve essere conseguente all'applicazione delle regole introdotte dal Regolamento Edilizio o dal PRG esclusivamente per lotti fondiari che risultino in tessuto consolidato, senza prescrizioni specifiche e potenzialmente "edificabili" direttamente, senza cioè la necessità di strumenti convenzionali, da parte dei soggetti privati.
Non rientrano in tale fattispecie, quindi, situazioni di inedificabilità causate da:
 - a) vincoli di inedificabilità di piano (quali le aree destinate a servizi pubblici, ecc);
 - b) aree soggette a trasferimenti di capacità edificatorie già regolamentati dal PRG (quali le aree a parco urbano o collinare);



CITTA' DI TORINO

- c) norme di natura sovra ordinata (fasce di rispetto, esondabilità, ecc);
 - d) aree di trasformazioni individuate dal PRG con specifiche modalità attuative (ATS, ZUT, aree da trasformare nel centro storico).
- 2) Al fine delle verifiche delle aree di pertinenza delle costruzioni, restano confermate le consuete modalità introdotte dall'articolo 2 punto 29 delle NUEA (situazione patrimoniale esistente al 19 dicembre 1991);
- 3) L'impossibilità di utilizzazione edificatoria deve essere dimostrata definendo la così detta "*sagoma limite*" dell'edificio realizzabile nel lotto, applicando i parametri edilizi e urbanistici vigenti nonché le prescrizioni relative alla zona/area normativa. Tale "*sagoma limite*" sarà utilizzata per la verifica delle capacità edificatorie dislocabili sul lotto, calcolate "a saturazione fuori terra", considerando, cioè, il potenziale utilizzo anche del piano terra e del sottotetto. Per le deduzioni relative ai vani scala ed ai vani corsa degli ascensori, occorrerà fare riferimento alla norme relative alla destinazione prevalente dell'area normativa (residenziale, industriale, terziaria, ecc).
- In caso di aree normative che prevedano l'edificazione in cortina edilizia, ad esempio, la sagoma limite sarà verificata considerando la manica massima di 18 metri ed ammettendo una deduzione per l'androne carraio di sezione pari a 3 metri di larghezza e 4,5 metri di altezza.
- La possibilità di edificazione sui fili edilizi o stradali interni agli isolati andrà verificata solo nel caso in cui il lotto in oggetto sia in prosecuzione di porzione di strada privata già realizzata o qualora sia interessato da allineamento previsto dal PRG.
- 4) Nel caso di aree normative che prevedano la sola edificazione su cortina edilizia, permane l'obbligo di liberare, ove non già libere, le aree interne agli isolati al fine di formare spazi a verde privato. La demolizione di eventuali fabbricati deve essere richiesta con autonomo atto abilitativo, conclusa e accertata prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle capacità trasferite.
- 5) Nel caso in cui l'impossibilità edificatoria sia solo parziale, il trasferimento delle capacità eccedenti potrà essere proposto solo per la parte di capacità "*extra sagoma limite*". La capacità edificatoria trasferibile sarà determinata sottraendo, da quella massima teorica generata dal lotto, quella teoricamente dislocabile nel fabbricato esistente o realizzabile. L'edificio realizzabile nel lotto da cui sono trasferite le capacità potrebbe, per scelta progettuale, anche non utilizzare completamente la potenzialità edificatoria limite residua.



CITTA' DI TORINO

- 6) La perdita della capacità edificatoria del lotto, totale o parziale, dovrà risultare da atto pubblico a carattere definitivo e irrevocabile, registrato e trascritto alla Conservatoria, previa individuazione planimetrica su base catastale, che sancisca l'inedificabilità, parziale o totale, del lotto, in sopra e sottosuolo, per attività che costituiscano capacità edificatoria (SLP);
- 7) Se consentito dal PRG, sul lotto che viene privato totalmente delle capacità edificatorie è sempre ammissibile la realizzazione di parcheggi interrati o parzialmente interrati;
- 8) Non rientra nelle cause di impossibilità previste dall'articolo 21 del Regolamento Edilizio l'inedificabilità provocata da rapporti patrimoniali tra terzi (es. lotto intercluso tra altre proprietà ma potenzialmente edificabile, presenza di vincoli e servitù tra privati, ecc.);
- 9) L'edificazione sul lotto che riceve le capacità edificatorie trasferite non può, in ogni caso, superare complessivamente la densità massima di 7mc/mq, come da DM 1444/68;
- 10) Per quanto riguarda le verifiche circa l'obbligo di reperimento degli standard:
 - a) nel caso in cui il lotto di origine sia sottoposto a cessione di area a servizi, sono dovute le quote di standard riferite alla quota di diritti trasferiti e/o realizzati in loco;
 - b) nel caso in cui il lotto di destinazione, anche per effetto dei diritti trasferiti, assuma le caratteristiche di intervento soggetto a cessione di aree a standard, sono dovute le quote per tutto l'intervento (eventualmente già in parte conteggiate qualora il trasferimento ricada nel caso sopra citato).

Il Dirigente
Settore Permessi Di Costruire
Arch. Mauro Cortese

Il Dirigente
Settore Denunce di Inizio Attivita'
Arch. Claudio Demetri

Il Direttore Divisione
Urbanistica ed Edilizia Privata
Dott.ssa Paola Virano