

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

26 febbraio 2013

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI  
Stefano GALLO  
Enzo LAVOLTA  
Claudio LUBATTI

Mariagrazia PELLERINO  
Mariacristina SPINOSA  
Elide TISI

Assenti per giustificati motivi, oltre il Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, gli Assessori: Maurizio BRACCIALARGHE - Gianguido PASSONI - Giuliana TEDESCO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: ART. 5 COMMI 9-14 DECRETO LEGGE 13 MAGGIO 2011 N. 70  
CONVERTITO CON LEGGE 12 LUGLIO 2011 N.106. INDIRIZZI E CRITERI  
APPLICATIVI. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Curti.

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", 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 \_imessi 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, purchè 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.

La predetta Circolare ha esplicitato il campo di applicazione delle norme del cd. Decreto Sviluppo specificando che per "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" si devono intendere "gli interventi volti a valorizzarne l'uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso" e che per "riqualificazione di aree urbane degradate" si devono intendere "gli interventi volti a porre rimedio, anche attraverso forme di sostituzione edilizia e di rinnovo urbano, a situazioni degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, o sotto il profilo sociale ed economico", posto che le finalità sopra descritte possono essere anche disgiunte.

Come previsto dalla stessa Legge 106/2011, tali finalità di rinnovo urbano, volte a porre rimedio a situazioni degradate sotto il profilo edilizio o urbanistico o socio-economico, che dovranno essere puntualmente motivate in sede di istanza rivolta ad ottenere il permesso di costruire in deroga, sono attuabili attraverso:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva a quella preesistente, da riconoscere quale misura premiale, ai sensi dell'art. 5 comma 9 lettera a) della Legge n. 106/2011, che è realizzabile in misura non superiore complessivamente al venti per

cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso;

- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse; a tal fine, la Circolare Regionale richiede che venga puntualmente indicato l'uso successivo del sito dismesso, che sarà oggetto, ove necessario degli interventi di bonifica messa in sicurezza e decoro;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari.

In merito la Circolare Regionale prevede che: *“in attesa di eventuali integrazioni legislative regionali, i Comuni dovranno condurre attente valutazioni sul tema, sulla base della propria strumentazione urbanistica e prestando la dovuta attenzione alle situazioni locali, analizzando e valutando la compatibilità e la complementarietà sia a scala edilizia (destinazioni tra loro compatibili o complementari nell'ambito di uno stesso edificio o complesso unitario di edifici), sia a scala urbanistica (destinazioni tra loro compatibili o complementari a scala urbana in relazione ai caratteri propri del contesto urbano circostante)”*.

Tutto ciò premesso, con il presente provvedimento si intendono, pertanto, approvare i criteri e gli indirizzi operativi per consentire alla Città la valutazione delle proposte progettuali avanzate ai sensi del citato c.d. Decreto Sviluppo, anche al fine di semplificare ed accelerare le fasi tecniche istruttorie.

Preliminarmente, si è innanzitutto provveduto ad effettuare l'analisi dell'impianto urbanistico del Piano Regolatore Generale di Torino che costituisce l'elemento di base per ogni valutazione sulle destinazioni compatibili e complementari.

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 c.d. 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 (es. limitazioni percentuali o in valori assoluti) sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (es. limitazione ad alcuni piani o ad alcune porzioni di immobili).

Di conseguenza, nei casi sopra descritti, fatta salva la verifica circa le categorie espressamente escluse dalla legge ed il rispetto delle condizioni ivi richiamate, l'istruttoria

tecnica non necessiterà di ulteriori approfondimenti in merito alla compatibilità e complementarità delle destinazioni previste.

Con riguardo alle destinazioni tra loro compatibili o complementari nel caso della riqualificazione e riuso dei tessuti produttivi obsoleti e/o dismessi, in relazione ai principi generali del P.R.G. vigente, l'articolazione dei mix funzionali è riconducibile a due più generali insiemi di attività, l'uno relativo alle attività economiche-produttive e l'altro alle categorie residenziali, anche con riferimento alle caratteristiche prevalenti del contesto nel quale si collocano gli interventi in deroga.

Coerentemente con i principi sopra esposti si ritiene che le attività economiche e produttive siano tra loro compatibili/complementari; in particolare devono essere, pertanto, considerate compatibili con le aree normative M2 "Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive", MP "Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale e servizi, anche in presenza di residenza", IN "Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive", le destinazioni Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI) di cui all'art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G. ed Eurotorino ex art. 3 comma 21 delle NUEA di P.R.G..

In tali casi, considerata la necessità di bilanciamento tra gli obiettivi di sviluppo economico e quelli di tutela dell'ambiente, della sicurezza, della qualità e dell'armonia urbanistica ed architettonica (in particolare qualora si preveda la collocazione di alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, pensionati e collegi), dovrà essere svolta specifica istruttoria da parte degli uffici competenti, sulla base di idonea documentazione di Analisi di Compatibilità predisposta dal richiedente.

Tali indicazioni non esauriscono "l'ammissibilità delle modifiche di destinazioni d'uso" prevista dal Decreto Sviluppo. Eventuali ulteriori proposte di riqualificazione urbana non rientranti nei casi sopra enunciati dovranno, quindi, ulteriormente approfondire il tema della compatibilità delle destinazioni previste evidenziandone, nel documento di compatibilità, altresì la coerenza con l'intorno urbano di riferimento.

In forza del combinato disposto dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 5 comma 11 della Legge n. 106/2011, gli interventi edilizi di razionalizzazione e riqualificazione sono assentibili anche in deroga al P.R.G. nonché ai vigenti strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

Dette deroghe possono riguardare 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;
- mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

fermo restando, in ogni caso, il rispetto degli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 nonché del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 5 comma 10 della Legge n. 106/2011 sono esclusi dall'applicazione della normativa in parola:

- interventi su edifici abusivi, fatto salvo il rilascio di titoli abilitativi in sanatoria alla data di entrata in vigore della Legge;
- interventi su edifici situati nel centro storico con ciò intendendo, per il Comune di Torino, la Zona Urbana Centrale Storica di cui all'art. 10 delle NUEA di P.R.G.;
- interventi su edifici e su aree ad inedificabilità assoluta con ciò intendendo, per il Comune di Torino, le aree a bosco di cui all'art. 30 della L.U.R. (allegato tecnico n. 6 al P.R.G.), le aree destinate a viabilità ex art. 23 delle NUEA e le aree ricadenti nelle sottoclassi di rischio idrogeomorfologico, secondo quanto disciplinato dall'Allegato B delle NUEA di P.R.G., per le quali l'intervento massimo ammissibile non preveda incremento della SLP esistente.

Come espressamente richiamato dalla Legge n. 106 e dalla Circolare Regionale resta altresì ferma la necessità di garantire il rispetto degli standard previsti dal P.R.G. e dalla L.U.R.; pertanto sono altresì esclusi dall'applicazione della Legge n. 106/2011 gli interventi su aree destinate dal vigente P.R.G. a servizi pubblici con ciò intendendo, per il Comune di Torino, le aree di cui all'art. 8 punto 15 delle NUEA, le aree dei parchi urbani e fluviali ex art. 21 delle NUEA, le aree a parco naturale della collina ex art. 22 delle NUEA, fatto salvo il recupero del patrimonio esistente in dette aree con conseguente verifica della compensazione di una quota di servizi almeno pari a quella sottratta.

Si specifica che, essendo in ogni caso richiesto il rispetto degli standard urbanistici previsti dal vigente P.R.G., deve essere garantito il reperimento totale della dotazione di servizi prevista dal P.R.G. Per gli interventi ricadenti negli Ambiti di Trasformazione (ZUT e ATS), dovrà altresì essere garantito il fabbisogno di servizi secondo quanto indicato nelle relative schede normative ovvero, in alternativa, proposta la monetizzazione delle aree a servizi per le sole quote eccedenti il fabbisogno generato dall'intervento e/o l'assoggettamento all'uso pubblico delle medesime aree, in alternativa alla cessione delle stesse.

Tutto ciò premesso le proposte di intervento dovranno comprovare il rispetto dei criteri e delle finalità enunciate nella Legge n. 106/2011 e garantire il rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme idrogeologiche, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'eco-sistema nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Dovrà inoltre essere dimostrato il rispetto del piano di classificazione acustica nonché delle norme vigenti in materia di commercio; specifiche verifiche dovranno essere svolte in materia di "aziende a rischio d'incidenza rilevante".

Il richiedente dovrà, inoltre, corredare nei casi previsti l'istanza di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 con il documento di Compatibilità Ambientale e dichiarare l'eventuale presenza di interventi soggetti a VIA.

Si precisa che, come già chiarito dalla Circolare Regionale, trattandosi di istanza edilizia, non si configura la necessità di ricorrere alla procedura di V.A.S., ferma restando l'eventuale sottoposizione del progetto alla procedura di V.I.A..

Alla luce di quanto sopra esposto, le istanze di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., potranno essere avanzate presso la Direzione Edilizia Privata-Servizio Sportello per l'Edilizia, che procederà all'istruttoria tecnica (in eventuale collaborazione con la Direzione Urbanistica) e alla successiva sottoposizione al Consiglio Comunale.

Ad ogni deliberazione seguirà il rilascio del relativo permesso di costruire ai sensi del già citato art. 14.

La deliberazione dovrà esplicitamente recare l'indicazione dei parametri rispetto ai quali è applicata la deroga, la natura e l'entità di tale deroga, nonché il rapporto tra la deroga e la finalità della Legge.

In particolare, qualora la deroga sia concessa quale "misura premiale" ai sensi dell'art. 5 comma 9 lett. a) della Legge n. 106/2011, le volumetrie e le superfici di riferimento aggiuntive, nel rispetto del comma 14 del medesimo articolo, saranno calcolate sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti e dovranno essere, a tal fine, asseverate da tecnico abilitato in sede di istanza di permesso di costruire in deroga.

Qualora la deroga sia concessa per "l'armonizzazione architettonica" (art. 5 comma 9 lett. d) della Legge n. 106/2011), il progetto dovrà dimostrare tale necessità.

Nel caso di "delocalizzazione delle relative volumetrie" in aree dismesse (art. 5 comma 9 lett. b) della Legge n. 106/2011), la deliberazione di Consiglio Comunale fornirà indicazioni in ordine all'uso successivo del sito dismesso, previ eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza e decoro.

Nei casi di particolare complessità (riconducibile a quelli di cui all'art. 49 comma 5 della LUR), all'istanza dovrà altresì essere allegato uno schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo volto a disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento, nonché l'eventuale contributo o le opere aggiuntive finalizzate alla riqualificazione del territorio. In tal caso, il rilascio del permesso di costruire in deroga sarà subordinato all'avvenuta stipulazione della predetta convenzione o atto di impegno unilaterale. Qualora gli interventi riguardino strumenti urbanistici esecutivi vigenti, i progetti dovranno essere coerenti con la relativa convenzione urbanistica o prevedere idonea proposta di adeguamento.

Gli interventi edilizi sono soggetti alle consuete norme ed ai parametri, in materia di contributo di costruzione, in vigore al momento del rilascio del permesso.

Le deliberazioni assunte dal Consiglio Comunale verranno trasmesse, corredate dai relativi elaborati tecnici predisposti secondo quanto indicato nella Circolare Regionale, alla competente Direzione della Regione Piemonte.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

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

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Visto l'art. 5 commi 9-14 del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106,

Con voti unanimi, espressi in forma palese,

#### DELIBERA

- 1) di approvare gli indirizzi e criteri applicativi puntualmente illustrati in narrativa al fine di dare compiuta attuazione ai disposti di cui all'art. 5 commi 9-14 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", che dovranno essere seguiti dagli uffici competenti al rilascio dei permessi di costruire in deroga ai sensi del combinato disposto del predetto articolo 5 nonché dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- 2) di dare atto che, in considerazione del carattere profondamente innovativo del c.d. Decreto Sviluppo, gli indirizzi ed i criteri applicativi individuati con il presente provvedimento potranno essere oggetto di aggiornamento e perfezionamento successivamente ad idoneo periodo applicativo;
- 3) il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento **(all.1)**;
- 4) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore all'Urbanistica  
Ilda Curti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore  
Direzione Urbanistica Privata  
Rosa Gilardi

Il Direttore  
Edilizia Urbanistica  
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Il Direttore Finanziario  
Anna Tironi

Verbale n. 10 firmato in originale:

IL VICESINDACO  
Tommaso Dealessandri

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mauro Penasso

---

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 2 marzo 2013.