

n. 58/3-09

CITTA' DI TORINO

Provvedimento del Consiglio Circostrizionale n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"

Estratto del verbale della seduta del

18 MAGGIO 2009

Il Consiglio di Circostrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato **d'urgenza** nelle prescritte forme in **1^ convocazione** per la seduta ordinaria del **18 Maggio 2009**, alle ore **21,00** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Michele PAOLINO**, che presiede la seduta,

i Consiglieri **ARNULFO, AUDANO, BUCCIOL, BURA, CANELLI, CAPORALE, CARBONE, CASCIOLA, CAVAGLIA', COPPERI, FREZZA, GATTO, GRASSANO, GRIECO, IANNETTI, INVIDIA, MAGLIANO, MARIELLA, MILETTO, TRABUCCO e VALLE.**

In totale, con il Presidente, n. **22** Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **PEPE, PESSANA e SOCCO.**

Con l'assistenza del Segretario **Dott. Sergio BAUDINO**

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

C. 3 - PARERE IN MERITO A "VARIANTE PARZIALE N. 189 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7, DELLA L.U.R. 56/1977 E S.M.I., CONCERNENTE LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI MEDIANTE IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI"

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.3 - SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE IN MERITO A "VARIANTE PARZIALE N. 189 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7, DELLA L.U.R. 56/1977 E S.M.I., CONCERNENTE LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI MEDIANTE IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI".

Il Presidente PAOLINO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione COPPERI, riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata - Settore Procedure Amministrative Urbanistiche, con nota del 24 marzo 2009 prot. n. 1492-TO6.001/3.189, pervenuta il 3/4/2009 n/s prot. n. 5411 TO2.016/2, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, ai sensi dell'art. 44, comma 1, del Regolamento sul Decentramento, in merito alla "variante parziale n. 189 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., concernente la riqualificazione energetica di edifici residenziali esistenti mediante il recupero dei sottotetti".

La premessa variante parziale al P.R.G. modifica parzialmente la disciplina normativa prevista dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, in relazione alla tematica della riqualificazione energetica degli edifici residenziali esistenti.

Il tema della riqualificazione energetica ha acquisito negli ultimi anni sempre maggior importanza, sia per un'accresciuta sensibilità verso le risorse ambientali, sia per la necessità di un adeguamento agli indirizzi dell'Unione Europea.

In Italia "l'edilizia sostenibile" può efficacemente contribuire al miglioramento della vita urbana in quanto oltre la metà degli investimenti immobiliari è destinato alle ristrutturazioni. Occorre sottolineare, inoltre, che il costo iniziale di un buon isolamento termico e di un impianto progettato con la giusta attenzione ai consumi viene ammortizzato in breve tempo con il risparmio di energia ottenuto.

In particolare l'edificato torinese è per la maggior parte antecedente agli anni Ottanta del secolo scorso ed ai sensi della normativa vigente i proprietari di tali edifici non sono obbligati ad attuare interventi di riqualificazione energetica, a meno che non effettuino opere rilevanti di manutenzione (rifacimento della copertura, degli intonaci di facciata, ecc...); di conseguenza, risulta evidente che una quota cospicua dell'edificato urbano potrebbe continuare per anni ad avere consumi di energia primaria maggiori di quelli che si potrebbero ottenere con l'applicazione

di tecnologie adatte allo scopo.

La sola politica delle agevolazioni fiscali e delle incentivazioni finanziarie, pur avendo fornito una considerevole spinta alla riqualificazione edilizia, non può, pertanto, essere risoltrice della problematica.

Partendo da queste premesse si propone un adeguamento normativo che si basi non su agevolazioni economiche ma sul riconoscimento di un incentivo volumetrico vincolato alla riqualificazione energetica dell'intero immobile, nel rispetto dei caratteri tipologico-formali degli edifici esistenti.

In relazione agli aspetti sopra richiamati è stato predisposto un provvedimento di variante urbanistica che prevede un possibile incremento di 60 centimetri della linea di gronda e di colmo, rispetto ai 40 cm attualmente ammessi dalle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G., mantenendo le preesistenti pendenze delle falde. L'innalzamento dovrà rispettare l'equilibrio compositivo riprendendo i caratteri stilistici presenti in facciata.

Gli interventi di recupero dei sottotetti dovranno essere destinati a fini abitativi e garantire, tramite un insieme sistematico di opere, un risparmio annuale di energia dell'intero edificio, definito e quantificato puntualmente dallo specifico allegato al Regolamento Edilizio comunale. Il risultato ottenuto sarà la riduzione delle dispersioni a favore dell'intero complesso, il recupero dei volumi del sottotetto con prestazioni energetiche superiori a quelle previste dalla normativa vigente nonché l'incremento del valore immobiliare derivante dalla ristrutturazione della zona sottotetto.

Con l'applicazione della presente norma si recupera una maggiore superficie abitabile - sempre e comunque all'interno della superficie di solaio del sottotetto esistente e senza creare nuove superfici di solaio, definita "superficie addizionale SA" e ricavata dal differenziale tra la superficie interna lorda ottenibile dalla norma proposta e quella derivata dall'applicazione della Legge Regionale n. 21 del 6 agosto 1998 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti" con gli incrementi già consentiti dalle N.U.E.A. per interventi di restauro e risanamento conservativo.

Il recupero del sottotetto, pertanto, deve essere contestuale ad un intervento di miglioramento della coibentazione dell'intero edificio sottostante che deve consentire un risparmio di energia per ogni metro quadro di superficie addizionale "SA" rapportato ai valori della tabella inerente il risparmio energetico che costituirà parte integrante dell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.

Il predetto intervento non si configura come sopraelevazione in quanto non viene a realizzarsi, come indicato all'articolo 2, punto 40 dalle N.U.E.A., un nuovo piano fuori terra, tuttavia la norma introduce l'obbligo di verifica di alcuni parametri edilizi al fine di non creare pregiudizio a diritti di terzi.

Il presente provvedimento esclude gli edifici realizzati successivamente alla data di entrata in vigore - 6 agosto 1998 - della citata Legge Regionale 21/1998. Sono, altresì, esclusi dall'applicazione dell'incentivo gli edifici definiti dal Piano Regolatore "di particolare interesse storico" o "caratterizzanti il tessuto storico", nonché quelli appartenenti alla Zona Urbana

Centrale Storica.

Per i motivi di interesse pubblico sopra esplicitati l'Amministrazione Comunale ritiene di adottare il presente provvedimento di variante urbanistica ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.U.R. con il quale vengono apportate alcune modifiche all'articolo 4 "Tipi di intervento" delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore.

In particolare, viene inserito un nuovo comma (35ter) al punto d) "Ristrutturazione edilizia" integrato e, al fine di raggiungere uniformità di definizioni, viene modificato il comma 30 del punto c) "Restauro e risanamento conservativo".

In relazione a quanto sopra la variante prevede di apportare le seguenti modifiche ed integrazioni alle N.U.E.A.:

a) all'articolo 4 - punto c) Restauro e risanamento conservativo, comma 30:

dopo le parole "cm 40 rispetto al" eliminare le parole "l'ultimo";

dopo la parola "piano" aggiungere la parola "medio";

dopo la parola "calpestio" aggiungere la parola "preesistente";

dopo le parole "tamponamento della facciata" aggiungere il seguente inciso:

"- considerato, comunque, di spessore minimo pari a 40 cm - fino all'intersezione con la superficie interna della falda ed escludendo gli elementi strutturali primari, quali i puntoni, se presenti,";

dopo le parole: "pendenze delle falde." aggiungere: "Lo spessore complessivo della falda - comprensivo del manto di copertura, di ogni ulteriore elemento strutturale e di ogni componente finalizzato all'isolamento termico ed al risparmio energetico, con esclusione degli elementi strutturali primari quali i puntoni, se presenti - non sia superiore a 50 cm. Spessori ulteriori dovranno essere sottratti dalle altezze interne.".

la modifica dell'articolo 4 - punto d) Ristrutturazione edilizia, dopo il comma 35bis aggiungere un nuovo comma: "35ter d5) il recupero dei sottotetti, realizzato ai sensi della Legge Regionale 21/1998, qualora finalizzato al contenimento dei consumi energetici dell'intero edificio, con modifiche alla quota di imposta e di colmo delle falde di copertura superiori a quanto consentito nel caso di interventi configurabili come restauro e risanamento conservativo di cui al precedente punto c).

Fatti salvi l'ambito di applicazione, i requisiti e le diverse prescrizioni introdotte dalla Legge Regionale 21/1998, tali interventi possono essere assentiti alle seguenti condizioni:

- non devono interessare edifici definiti dal vigente P.R.G. di "particolare interesse storico" o "caratterizzanti il tessuto storico", nonché quelli appartenenti alla Zona Urbana Centrale Storica;
- la quota di imposta delle falde può essere innalzata fino a 1,00 m rispetto al piano medio di calpestio preesistente, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata - considerato, comunque, di spessore minimo pari a 40 cm - fino all'intersezione con la superficie interna della falda, escludendo gli elementi strutturali primari, quali puntoni, se presenti;

- non vengano modificate le pendenze delle falde;
- lo spessore complessivo della falda - comprensivo del manto di copertura, di ogni ulteriore elemento strutturale e di ogni componente finalizzato all'isolamento termico ed al risparmio energetico, con esclusione degli elementi strutturali primari quali i puntoni, se presenti - non sia superiore a 50 cm. Spessori ulteriori dovranno essere sottratti dalle altezze interne;
- sia garantito il rispetto del parametro edilizio, di cui alla lettera g) dell'articolo 2 punto 34), della zona normativa di appartenenza e, ove non prescritto, sia garantito il rispetto della distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e le distanze minime previste dal Codice Civile;
- l'intervento dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale, rispettoso dell'equilibrio compositivo riprendendo i caratteri stilistici presenti in facciata. A tal fine, unitamente alla richiesta di titolo abilitativo, dovrà essere presentato uno studio d'insieme, esteso agli edifici limitrofi, che consenta di valutare il corretto inserimento architettonico dell'intervento. Negli edifici realizzati in base ad un unico titolo abilitativo, lo studio d'insieme risulterà vincolante per i successivi analoghi interventi di recupero. Ogni intervento di recupero del sottotetto dovrà, in ogni caso, garantire un soddisfacente equilibrio compositivo complessivo dell'edificio. Non è consentito, sullo stesso edificio, recuperare porzioni di sottotetto ai sensi del presente punto e altre porzioni ai sensi dell'articolo 4 comma 30 delle presenti norme;
- il recupero sia accompagnato da interventi finalizzati a raggiungere elevate prestazioni energetiche del sottotetto ed a ridurre le dispersioni termiche dell'involucro dell'edificio complessivo, come specificato nella relativa scheda dell'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio."

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931, inerente i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali "non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi".

In relazione a quanto sopra, è in corso la verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale, il cui esito verrà puntualmente reso prima dell'adozione del presente provvedimento.

Si sottolinea che gli interventi edilizi introdotti interessano immobili esistenti alla data del 12 agosto 1998, in ossequio alla Legge Regionale 21/1998, ricadenti all'interno del contesto edificato, classificato per la maggior parte all'interno della categoria B) secondo il D.M. 2 aprile

1968 n. 1444, che caratterizza il tessuto cittadino. Tali interventi non prevedono la realizzazione di nuovi volumi, ma un limitato ampliamento di volumi già esistenti al piano sottotetto, al solo scopo di migliorarne la recuperabilità, con una percentuale di incidenza sul costruito estremamente ridotta, valutata nel 3% circa, rispetto alla volumetria di un edificio medio soggetto a recupero con le norme attualmente vigenti.

Si specifica inoltre che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Successivamente all'approvazione della presente variante si procederà all'aggiornamento delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Con separato provvedimento, da approvarsi ai sensi della Legge Regionale 19/1999, si procederà all'approvazione della nuova scheda (contenente indicazioni tecniche e modalità operative per l'attuazione degli interventi edilizi) che verrà inserita nell'Allegato Energetico/Ambientale al Regolamento Edilizio "Riqualificazione Energetica degli Edifici Residenziali esistenti tramite il recupero energetico dei sottotetti ex Legge Regionale 21/1998".

In data 6 maggio 2009 si è svolta la sessione della II Commissione relativa alla "variante parziale n. 189 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., concernente la riqualificazione energetica di edifici residenziali esistenti mediante il recupero dei sottotetti".

Durante il dibattito non sono emerse osservazioni contrarie al provvedimento in oggetto, pertanto la II Commissione propone di esprimere **parere favorevole** alla variante parziale n. 189 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., concernente la riqualificazione energetica di edifici residenziali esistenti mediante il recupero dei sottotetti" **a condizione** di estendere alle zone normative industriali, in particolare la M2, la possibilità di ampliamento con realizzazione di ulteriori unità immobiliari e di recepire la presente richiesta nelle varianti 115 in approvazione e nel documento programmatico 151 in corso di definizione.

Tutto ciò premesso:

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

- Visto l'art. 54 dello Statuto della Città di Torino;
- Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 133 (n.mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996, esecutiva dal 23/07/96 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) esecutiva dal 23/07/96, il quale dispone, tra l'altro, agli artt. 43 e 44 in merito ai pareri di competenza attribuiti ai Consigli Circoscrizionali, cui appartiene l'attività in oggetto;

- Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 è:
favorevole sulla regolarità tecnica;

Viste le disposizioni di legge sopra richiamate,

PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di esprimere **parere favorevole** alla variante parziale n. 189 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., concernente la riqualificazione energetica di edifici residenziali esistenti mediante il recupero dei sottotetti” **a condizione** di estendere alle zone normative industriali, in particolare la M2, la possibilità di ampliamento con realizzazione di ulteriori unità immobiliari e di recepire la presente richiesta nelle varianti 115 in approvazione e nel documento programmatico 151 in corso di definizione.

Il Presidente del Consiglio di Circoscrizione pone in votazione per alzata di mano il presente provvedimento.

Risultano assenti dall'aula al momento della votazione i Consiglieri Iannetti e Trabucco

Accertato e proclamato il seguente esito:

| | |
|-----------------|--|
| Presenti | 20 |
| Astenuti | 5 (Arnulfo, Bura, Invidia, Magliano e Miletto) |
| Votanti | 15 |
| Voti favorevoli | 15 |

DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** alla variante parziale n. 189 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., concernente la riqualificazione energetica di edifici residenziali esistenti mediante il recupero dei sottotetti” **a condizione** di estendere alle zone normative industriali, in particolare la M2, la possibilità di ampliamento con realizzazione di ulteriori unità immobiliari e di recepire la presente richiesta nelle varianti 115 in approvazione e nel documento programmatico 151 in corso di definizione.