

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 14 APRILE 2014

(proposta dalla G.C. 1 aprile 2014)

Sessione del Rendiconto

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	CURTO Michele	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	D'AMICO Angelo	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	DELL'UTRI Michele	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	GENISIO Domenica	PAOLINO Michele
ARALDI Andrea	GRECO LUCCHINA Paolo	PORCINO Giovanni
BERTHIER Ferdinando	GRIMALDI Marco	RICCA Fabrizio
BERTOLA Vittorio	LA GANGA Giuseppe	SBRIGLIO Giuseppe
CARBONERO Roberto	LEVI Marta	SCANDEREBECH Federica
CARRETTA Domenico	LEVI-MONTALCINI Piera	TROIANO Dario
CASSIANI Luca	LIARDO Enzo	TRONZANO Andrea
CENTILLO Maria Lucia	LOSPINUSO Rocco	VENTURA Giovanni
CERVETTI Barbara Ingrid	MAGLIANO Silvio	VIALE Silvio
CUNTRÒ Gioacchino	MARRONE Maurizio	

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 40 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - TEDESCO Giuliana - TISI Elide.

Risulta assente il Consigliere COPPOLA Michele.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: EDIFICIO SITO IN STRADA DELLA CEBROSA N. 86. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI ESISTENTI DA ATTIVITA' PRODUTTIVA A PALESTRA PER ATTIVITA' SPORTIVE E FITNESS, RICHIESTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 5 COMMI 9-14 LEGGE 106/2011. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DPR 380/2001. APPROVAZIONE DEROGA.

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

La Legge n. 106 del 12 luglio 2011: "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 finalizzate ad "... 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 od 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, 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, nelle Regioni a statuto ordinario, 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 sopraccitato 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.

Ai sensi dei commi 9 e 13 dell'articolo 5 della Legge 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, il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, esclusivamente per impianti pubblici o di interesse pubblico. Dette deroghe possono esclusivamente riguardare, fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, 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.

Risultano ora assentibili in deroga al P.R.G, 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, 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 106/2011, anche prevedendo il mutamento di destinazione d'uso "... purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari ...".

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 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 "complementarietà" e "compatibilità", 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 106/2011, ed ulteriori opere aggiuntive da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore e/o impegni economici, da concordare con la Città, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.

Infine, con deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), sono state approvate ulteriori integrazioni ai predetti indirizzi e criteri applicativi e indirizzi in materia di opere di urbanizzazione, introducendo, in particolare - 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 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.

L'edificio, di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto del presente intervento, è ubicato nella parte periferica della zona nord della Città, nella Circoscrizione 6, al confine con i comuni di Settimo T.se e San Mauro T.se. e, in particolare, nella porzione compresa tra strada della Cebrosa e la strada Statale n. 11 Padana Superiore.

La zona è fortemente caratterizzata dalla presenza di industrie, oltre ad alcuni spazi di verde non attrezzati. In particolare, gran parte dell'area è occupata dalla Fiat Industrial-Iveco e anche le zone adiacenti, nei territori di Settimo T.se e San Mauro T.se, sono prevalentemente destinate ad attività produttive e commerciali tra cui, citando i poli più importanti, l'Autoporto Pescarito, la New Holland Construction, il Centro Commerciale Panorama, La Lavazza e la Pirelli. L'edificio in questione, situato in corrispondenza dell'uscita "Abbadia di Stura" della tangenziale nord ed in prossimità del comune di Settimo T.se, sorge in una posizione strategica per quanto facilmente accessibile con i mezzi di trasporto.

L'intervento per il quale si richiede il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi della citata norma, interessa una piccola porzione di fabbricato, facente parte del Complesso produttivo "Cebrosa 2000", sita al primo piano, di mq. 757,00 e formato da due locali autonomi da trasformare in locale unico per l'utilizzo a palestra. In tale complesso, per la cui costruzione è stata rilasciata concessione edilizia n. 217 del 2 aprile 1998, vengono svolte attività prevalentemente destinate alla produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di

telecomunicazione. Tra le principali aziende insediate citiamo la Motul Italia, società leader nella produzione di lubrificanti, la ATIVA, società gestore dell'autostrada Torino-Ivrea-Valle d'Aosta, la Present S.P.A., multinazionale operante nel settore dell'Information & Communication Tecnology (ICT) ed altre di rilevanza nazionale ed internazionale.

La Società SEI S.r.l., nella persona del suo legale rappresentante Signor Livio Piotta, in data 20 giugno 2013, ha presentato istanza protocollo 2013-15-11298 volta ad ottenere il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/01 e articolo 5, commi 9-14, della Legge 106/2011, per il cambio di destinazione d'uso, con opere edilizie, come meglio sottodescritte.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Zona consolidata per Attività Produttive, Area Normativa "Area per le attività produttive IN", indice fondiario 1,35 mq. slp/mq sf, normata dall'articolo 8, comma 46, p.to 11 e dall'articolo 14 delle N.U.E.A del P.R.G.C..

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C., nelle aree normative "IN" non è ammesso l'insediamento della destinazione terziaria (palestra).

Il progetto di razionalizzazione propone, pertanto, il cambio di destinazione d'uso, finalizzato ad ospitare nei due locali, organizzati allo stato attuale in open space con blocco di servizi igienici in centro, mediante limitate opere di demolizione e ricostruzione della muratura divisoria e fusione degli stessi, uno spazio attrezzato per l'attività a corpo libero, uno spazio per le macchine da palestra, un'area per le attività del benessere, due spogliatoi per gli atleti, due spogliatoi per gli addetti, un ufficio ed un locale tecnico.

L'intervento sopra descritto, propone il cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a palestra, destinazione ordinariamente non ammessa dal P.R.G.C. ma compatibile, ai sensi della Legge 106/2011, come specificato nella deliberazione del 26 febbraio 2013, in considerazione del contesto urbano in cui andrà ad insediarsi.

In relazione al carattere derogatorio, la sussistenza del concreto e specifico interesse pubblico viene identificata dai proponenti nel favorire l'avvio di una nuova attività in uno spazio ormai vuoto ed in disuso da diversi anni a causa della mancanza di utenze interessate ad insediarsi, situazione ancor più aggravata dalla recente crisi economica. Recentemente è stato manifestato interesse da parte di un operatore, già presente nel settore con analoga attività, ad avviare nei locali in oggetto, che verrebbero presi in locazione, una palestra per la pratica sportiva e fitness creando un nuovo servizio in un'area monofunzionale e periferica. Il cambio di destinazione d'uso proposto risponderebbe quindi alle finalità di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, in quanto l'impianto verrebbe inserito in locali attualmente inutilizzati, quindi, di fatto, andrebbe ad incrementare il numero di nuovi addetti, senza togliere spazi alle attività già in produzione.

L'intervento proposto non necessita di specifiche nuove opere di urbanizzazione; al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, la Società proponente si è resa comunque disponibile a corrispondere prima del rilascio del permesso di costruire, un contributo di riqualificazione pari ad Euro 11.074,83, in conformità ai criteri previsti dalla deliberazione

della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), avente oggetto "Interventi in deroga ai sensi dell'art. 5 c. 9-14 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106 - Ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi. Quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana."

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

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 con 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 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 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;

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 la relativa comunicazione di avvio del procedimento per rilascio di permesso di costruire in deroga del 10 luglio 2013, pubblicato sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/bandi> ed all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, ossia dal 10 luglio 2013 all'8 agosto 2013, entro i quali non sono pervenute osservazioni/opposizioni scritte;

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 di razionalizzazione dell'edificio sito in strada della Cebrosa 86 presentato dalla Società S.E.I. S.r.l. il 26 giugno 2013, Protocollo Edilizio 2013-15-11298 (all. 1-3 - nn. ) ha 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", e che la citata Società si è resa disponibile a corrispondere, prima del rilascio del permesso di costruire, un contributo di riqualificazione di Euro 11.074,83 in conformità ai criteri previsti dalla deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009);
- 2) di approvare il cambio di destinazione d'uso con opere dei locali in oggetto, da attività produttiva a palestra per l'attività sportiva e fitness (terziario), come da progetto sopra citato a firma dell'architetto Gianni Battista Barison, in deroga alle norme del vigente P.R.G.C., ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/01 e articolo 9 commi 9-14 della Legge 106/2011, in quanto ritenuto compatibile con i caratteri del contesto urbano circostante;
- 3) di dare atto che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, come richiesto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 9 maggio 2012, n. 7/UOL;
- 4) di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo pagamento del relativo contributo di costruzione dovuto e la corresponsione del contributo di riqualificazione urbana di cui sopra;
- 5) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. 4 - 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

F.to Lo Russo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA

F.to Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO  
Il Dirigente Delegato  
F.to Gaidano

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Greco Lucchina Paolo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Sbriglio Giuseppe, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Curto Michele, D'Amico Angelo, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 25

VOTANTI 24

ASTENUTI 1:

Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio

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.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Greco Lucchina Paolo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Sbriglio Giuseppe, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Curto Michele, D'Amico Angelo, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 25

VOTANTI 24

ASTENUTI 1:

Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

---

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Levi

---