



## COMUNE DI CUNEO

### CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 19

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AI SENSI DELLA LEGGE N. 106/2011 PER LA DEMOLIZIONE DI IMMOBILI E REALIZZAZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI – CUNEO, FRAZIONE CERIALDO – VIA DEL CANALE

La Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale l'adozione dell'allegato provvedimento deliberativo.

La votazione richiesta è a scrutinio palese

Su relazione dell'Assessore SERALE LUCA

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'intervento legislativo dello Stato, relativo al "*Semestre Europeo -Prime disposizioni urgenti per l'economia*" di cui al D.L. 70/2011 (art. 5 commi dal 9 al 14), convertito con modificazioni nella Legge n. 106/2011, ha visto l'introduzione di particolari previsioni, finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché a promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, caratterizzate da funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare;
- in tal senso la norma di cui all'art. 5, comma 9 della Legge n.106/2011, mira a rilanciare l'attività edilizia mediante il recupero degli edifici dismessi e la riqualificazione delle aree degradate, attraverso la concessione della possibilità di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono:
  - a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
  - b) la possibilità di delocalizzare le volumetrie esistenti 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) la modifica della sagoma per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti;
- dalla data di entrata in vigore della Legge n.106/2011, ovvero dal giorno 13/07/2011, sono ampiamente trascorsi i sessanta giorni per l'approvazione regionale di specifiche norme per incentivare le azioni previste al comma 9, art. 5, della medesima Legge senza che nessun provvedimento sia stato adottato;

Considerato che:

- la stessa Legge dello Stato prevede un regime di automatismo, in forza del quale alcune specifiche norme della legge stessa – in assenza di nuove disposizioni regionali – "*decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione...le disposizioni contenute nel comma 9...sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali*";
- la medesima Legge n.106/2011 dispone che "*[...] fino all'approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9 lett. a), è realizzata in misura non superiore complessivamente al 20% del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale o al 10% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto*";
- in data 9 maggio 2012 è stata emanata la Circolare del Presidente della Giunta Regionale, n. 7/UOL, contenente le prime indicazioni sull'applicazione dell'art. 5, commi 9-14 della Legge n.106/2011 sul territorio regionale;

Atteso che:

- la Circolare del Presidente della Giunta Regionale, n.7/UOL del 09 maggio 2012, ai paragrafi 1) e 4), precisa che il complesso normativo di cui all'art. 5, commi 9 – 14 della Legge n.106/2011 riguarda esclusivamente:
  - la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
  - la riqualificazione di aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti;

- la riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare;
- con *“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, mentre con *“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;
- si tratta di due finalità da intendersi anche disgiunte;
- non possono essere derogate le vigenti norme in materia di commercio;
- sono esclusi dall’applicazione della norma, oltre i casi già contemplati dal comma 10 del predetto articolo di legge, anche gli ambiti e gli edifici soggetti alle norme di cui all’art.24 della L.R. n.56/1977, le aree libere non facenti parte dei contesti urbani che richiedano interventi di razionalizzazione o di riqualificazione, nonché quelle con destinazione agricola;
- il rilascio dei permessi di costruire in applicazione delle suddette norme, in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. analogamente a quanto previsto dall’art. 14 del D.P.R. n.380/2001, avviene previa deliberazione da parte del Consiglio Comunale della deroga;

Rilevato che:

- essendo scaduto il termine indicato all’art. 5, comma 14, della Legge n.106/2011, sono immediatamente applicabili le disposizioni contenute al comma 9 del medesimo articolo di legge e, conseguentemente, le indicazioni operative contenute nella circolare del Presidente della Giunta Regionale, n. 7/UOL del 09/05/2012;
- in applicazione alla Legge n.106/2001 la Sig.ra DOMINIO Valeria, in data 22/07/2014 prot. n.44795, ha prodotto un’istanza di Permesso di Costruire ai sensi e per gli effetti dei disposti dell’art. 5, comma 9, della Legge n.106/2011 (a cui hanno fatto seguito successive integrazioni documentali), inerente un progetto di recupero e riqualificazione dell’area produttiva adibita a lavanderia industriale *“Giulio Dominio Lavanderia meccanica”*, sita in Cuneo, Località Martinetto in Via del Canale, catastalmente censita al Foglio 68 mappali n. 322, 728 e 729;
- con successive integrazioni documentali sono state definite ulteriori precisazioni in riferimento al rispetto della normativa generale in materia edilizia-urbanistica;

Atteso Che l’istanza di cui sopra può certamente essere considerata di particolare complessità, riconducibile alle previsioni di cui all’art. 49 comma 5 della L.R. n.56/1977, e alla stessa è stata allegato uno schema di convenzione volto a disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell’intervento, nonché il contributo o le opere aggiuntive finalizzate alla riqualificazione del territorio e conseguentemente, il rilascio del permesso di costruire in deroga sarà subordinato all’avvenuta stipulazione della predetta convenzione edilizia;

Considerato che:

- l’intervento prevede la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente mediante il riuso con cambio di destinazione d’uso di volumetrie dismesse a destinazione produttiva, e la ricostruzione delle stesse, con modifica delle sagome, necessarie per l’armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti nel tessuto edilizio circostante a prevalente vocazione agricola e residenziale;
- il cambio di destinazione da produttivo a residenziale è pertanto da ritenersi compatibile e complementare con le aree che si trovano nelle immediate vicinanze perseguendo un’apprezzabile riduzione dell’impatto ambientale dovuto dalla presenza di un immobile ad uso industriale presente dal 1962, anno in cui venne emessa dal Comune di Cuneo la Licenza di Costruzione n.531 per la realizzazione di un edificio ad uso stabilimento/lavanderia, con annesso edificio ad uso abitativo;

Atteso che l'interesse pubblico intrinseco all'approvazione dei disposti di cui alla più volte richiamata Legge n.106/2011 è individuabile nella:

- razionalizzazione e riqualificazione dell'area in oggetto a destinazione produttiva in considerazione della presenza di un fabbricato riferito ad un'attività produttiva dismessa in zona incongrua a tale utilizzo autorizzato già dal 1962;
- cambio di destinazione d'uso da artigianale in residenziale che implica una maggiore complementarità con le proprietà circostanti ad uso prevalentemente agricolo e in parte residenziali;
- sostenibilità ambientale anche attraverso una riqualificazione delle aree che attualmente sono in parte impermeabilizzate e la realizzazione di aree verdi a servizio delle unità immobiliari con materiali più confacenti al contesto ambientale;
- rifacimento ed adeguamento di un'area gioco bimbi all'interno dell'area pubblica esistente nella limitrofa frazione Cerialdo in Via Cittadella, catastalmente censita al Foglio 61 mappali n.73, 74, 75, 113, 150, 310 che permetterà di completare l'offerta dei servizi ricreativi per i residenti.

Visti gli elaborati tecnici costituenti il progetto edilizio dell'intervento in deroga a firma del Tecnico incaricato Arch. Elio Nasetta depositati agli atti dell'Ufficio depositati al protocollo del Comune di Cuneo in data 04/02/2020 prot. n. 8378 e successive integrazioni documenti, composti da:

- D.01 relazione tecnica
- D.02 estratti di mappa e di PRG
- D.03 verifica volumetria esistente
- D.04 planimetria generale
- D.05 verifica del rapporto di copertura e della volumetria in progetto
- D.06 piante
- D.07 sezioni
- D.08 sezione terreno con quote altimetriche
- D.09 prospetti
- D.10 particolare costruttivo
- D.11 renders
- D.12 Legge 13/1989
- D.14 estratto di mappa e di PRG per il rifacimento parco giochi di Via Cittadella
- D.15 planimetria progetto per il rifacimento parco giochi di Via Cittadella
- D.16 computo metrico per il rifacimento parco giochi di Via Cittadella

Dato atto che le deroghe richieste esplicitamente risultano le seguenti:

- Mutamento della destinazione d'uso (previsto dall'art. 5, comma 9, lettera c) della Legge n. 106/2011):
  - si tratta del mutamento d'uso da artigianale in residenziale, così come definiti ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.19/1999;
- Aumento della superficie coperta (previsto dall'art. 5, comma 9, lettera c) della Legge n. 106/2011):
  - si tratta dell'aumento, quale misura premiale contenuta nella misura massima del 10%, della superficie coperta esistente così come ammesso dall'art. 5 comma 14 della Legge n.106/2011;
- Modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica (previsto dall'art. 5, comma 9, lettera d) della Legge n. 106/2011):
  - si tratta della modifica della sagoma in quanto attualmente è presente un capannone con tipologia industriale e una casetta di abitazione edificati negli anni '60 del secolo scorso,

mentre il progetto prevede unità abitative con caratteristiche edilizie maggiormente contestualizzate nell'edificato circostante;

Atteso che il progetto che sarà oggetto del Permesso di Costruire è approvato dal Consiglio Comunale limitatamente agli aspetti oggetto di deroga come sopra indicati ed ulteriormente specificati negli elaborati grafici depositati agli atti dei competenti Uffici, oltretutto nel riconoscimento dello specifico interesse pubblico, di natura e qualità prevalenti rispetto agli interessi già riconosciuti negli atti di pianificazione territoriale;

Dato atto che:

- l'intervento non ricade nelle esclusioni previste dalla Legge n. 106/2011 in quanto:
  - non si tratta di intervento abusivo;
  - non si tratta di edificio in centro Storico o edificio vincolato;
  - non si tratta di area con caratteristiche di inedificabilità assoluta;
- con l'intervento viene garantito il reperimento degli standard urbanistici previsti dalla L.R. n.56/1977 e dal vigente P.R.G.C., mediante la monetizzazione degli stessi, così come indicato nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale 09/05/2012 n. 7UOL;
- dovranno comunque essere rispettate le norme antisismiche, antincendio, igienico sanitarie, di efficienza energetica, di rispetto dell'ambiente, dell'ecosistema e di tutte le norme in materia edilizia-urbanistica;

Atteso che il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 28/03/2017 con parere favorevole condizionato;

Visto lo schema di Convenzione, proposto dai richiedenti del permesso di costruire in deroga di cui sopra, che regola la realizzazione dell'intervento privato, la realizzazione di opere nell'area pubblica adibita a gioco bimbi, la monetizzazione degli standard e la corresponsione del contributo straordinario;

Visto il parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con nota prot. n.75739 del 31/10/2019 per il rifacimento e adeguamento dell'area giochi prevista quale interesse pubblico in Frazione Cerialdo Via Cittadella;

Sentita la Commissione Urbanistica consiliare permanente nella seduta del 08/07/2020;

Visto il D.P.R. n.380/2001;

Vista la Legge Regionale del Piemonte n.56/1977;

Vista la Legge 12 luglio 2011 n.106;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 09/05/2012 n. 7UOL;

Visto il D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'approvazione della deroga ai parametri urbanistici previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. e al riconoscimento dell'interesse pubblico;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive Ing. Massimiliano Galli, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

## **DELIBERA**

- 1) di approvare la proposta di riuso del patrimonio edilizio esistente del compendio sito in Cuneo, Fraz. Martinetto, Via del Canale meglio descritto nelle premesse e negli elaborati depositati agli atti presso il Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive;
- 2) di concedere, ai sensi della Legge n.106/2011 e nel rispetto delle indicazioni operative della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 09/05/2012 n. 7UOL, la deroga alle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Cuneo, come riportata nelle premesse, estese all'area di intervento e per il periodo di validità della convenzione edilizia-urbanistica, da stipularsi per l'attuazione del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n.380/2001;
- 3) di dare atto che la Giunta Comunale procederà all'approvazione della bozza di convenzione che regolerà le pattuizioni tra il Comune e l'operatore, nel rispetto delle deroghe concesse, con ampio mandato di introdurre tutte le modifiche e integrazione del caso, purché non in conflitto con le elencazioni di cui alle premesse ed ai presenti punti;
- 4) di fissare in anni uno il termine massimo per la sottoscrizione della convenzione dalla data della sua approvazione;
- 5) di fare salvi eventuali pareri degli Enti sovraordinati in ordine agli interventi sui singoli lotti ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 6) di dare atto che si potrà provvedere al rilascio del Permesso di Costruire in deroga, con le eventuali modifiche e varianti che non siano in contrasto con le deroghe concesse;
- 7) di dare atto che il presente provvedimento costituisce autorizzazione alla lottizzazione conformemente ai disposti dell'articolo 28 della Legge 1150/1942 s.m.i.;
- 8) 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 09/05/2012 n. 7UOL;
- 9) di autorizzare il Dirigente del Settore Edilizia Urbanistica ed Attività Produttive al rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 per la realizzazione dell'intervento di cui alle premesse.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito;

## **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.