

Originale

N. 47 del Registro Delibere

Città di Novi Ligure

Alessandria

Verbale di deliberazione Consiglio Com.le

Oggetto: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL' ART. 5 COMMI 9-14 DELLA L. 106/2011 S.M.I. PRESENTATA DA SOMMO ISABELLA GIORGINA INERENTE IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D' USO DI UNITÀ IMMOBILIARE RICOMPRESA NEL FABBRICATO SITO IN VIA P. ISOLA N.3

L'anno 2015 addì 26 del mese di Novembre alle ore 21.05 , in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria seduta Pubblica di Prima convocazione.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>
MULIERE Rocchino	Sindaco	SI			
GUALCO Daniele	Consigliere	SI	NEGRO Stefano	Consigliere	SI
ANDRONICO Francesco	Consigliere	SI	MOTTA Bruno	Consigliere	SI
SCIUTTO Martina	Consigliere	SI	MANFREDI Dilva	Consigliere	SI
LOLAICO Alfredo	Consigliere	SI	GARASSINO Enzo	Consigliere	SI
BIGLIERI Sonia	Consigliere	SI	CASCARINO Carmine	Consigliere	SI
GALLO Fabrizio	Consigliere	SI	ZIPPO Lucia	Consigliere	SI
CHIRICO Giacomo	Consigliere	SI	CUCCURU Costanzo	Consigliere	SI
BERTOLI Marco	Consigliere	SI	PORTA Maria Rosa	Consigliere	NO

Totale presenti 16

Totale assenti 1

Assiste il Segretario Generale Sig. LO DESTRO Angelo.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. SCIUTTO Martina e sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

CITTÀ DI NOVI LIGURE

Provincia di Alessandria

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 47 in data 26/11/2015

Ufficio proponente: Sportello Unico Edilizia

Proposta di deliberazione N: 52

Oggetto: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL' ART. 5 COMMI 9-14 DELLA L. 106/2011 S.M.I. PRESENTATA DA SOMMO ISABELLA GIORGINA INERENTE IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D' USO DI UNITÀ IMMOBILIARE RICOMPRESA NEL FABBRICATO SITO IN VIA P. ISOLA N.3

Sono presenti il Vice Sindaco Broda e gli Assessori Bergaglio, Serra e Tedeschi.

Illustra l'Assessore Serra.

Seguono gli interventi dei consiglieri Gallo, Andronico, Chirico, Bertoli e Cuccuru ai quali risponde l'Assessore Serra.

Gli interventi sono riportati nel verbale della seduta.

Nel corso del dibattito entra l'Assessore Gabriele

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO 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" (cosiddetto *Decreto Sviluppo*), entrata 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 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 (...) anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

- a) *il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
- a) *la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- b) *l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- c) *le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti".*

VISTO altresì l'art. 5 comma 11 del sopracitato D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011, dispone che, decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applichi l'art. 14 del D.P.R. 380/2001 smi, anche per il mutamento delle destinazioni d'uso purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari, 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;

DATO ATTO che la Regione Piemonte non ha provveduto all'approvazione della specifica legge regionale, tuttavia con Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9/05/2012 n. 7/UOL, ha fornito le prime indicazioni intese a dare operatività alla normativa statale (B.U.R. n. 19 del 10/05/2014) ribadendo che il procedimento da adottare è quello previsto dall' art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i. così come successivamente ribadito anche dal TAR Piemonte (sentenza n. 1286/2013);

VISTO altresì il Comunicato dell'Assessorato all'Ambiente, urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della Montagna, Foreste, Parchi, Protezione Civile" sugli atti del Bollettino Regionale (B.U.R. n. 42 Supplemento Ordinario n. 2 del 16/10/2014), indirizzato in particolare, ai Sindaci dei Comuni della Regione Piemonte;

ATTESO che il Comune di Novi Ligure, tenuto conto delle istanze già pervenute e di quelle in itinere, ha ritenuto di dotarsi di indirizzi e criteri operativi per consentire sia agli uffici comunali, sia alla Giunta che in particolare al Consiglio Comunale, rispettivamente per le proprie competenze, le valutazioni delle proposte progettuali avanzate ai sensi della citata L. 106/2011, per garantire uniformità, omogeneità ed equità di giudizio nelle valutazioni stesse, ma anche al fine di semplificare ed accelerare le fasi tecniche istruttorie e decisorie nel merito;

VISTA a tale proposito la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 in data 08/04/2015 con la quale sono stati adottati gli indirizzi e i criteri operativi inerenti l'ambito e le modalità di applicazione della legge 106/2011 – art. 5 – commi 9-14 e richiamatene interamente le premesse;

VISTA l'istanza presentata in data 20.08.2014 prot.22640 dalla signora Sommo Isabella Giorgina relativamente al mutamento della destinazione d'uso senza opere di n. 1 unità immobiliare da destinazione terziaria a residenziale all'interno del complesso immobiliare sito in Via P. Isola 3;

DATO ATTO che la proprietaria proponente, a giustificazione della richiesta di deroga, adduce motivazioni analoghe a precedenti istanze inviate da SIMAF srl e REALE FIORENZO srl, proprietarie di unità immobiliari ricadenti nello stesso fabbricato di Via P. Isola 3 riconducibili all'impossibilità di collocare sul mercato le unità immobiliari a destinazione direzionale con il conseguente rischio di portare l'edificio ad uno stato di abbandono e quindi di degrado;

VISTO che l'istanza in oggetto è stata integrata secondo quanto indicato nel suddetto documento di indirizzi e criteri adottato dal Consiglio Comunale, per quanto riguarda in particolare il conteggio del contributo straordinario corrispondente al 50% del maggior valore dell'edificio ai sensi dell' art. 16 comma 4 d) ter del D.P.R. 380/2001;

RICHIAMATO il parere espresso con cui la Commissione Igienico Edilizia nella seduta del 25/06/2015:

- ha preso atto e condiviso quanto emerso in sede di esame dell'istanza di parere preventivo della SIMAF S.r.l. (seduta del 10/04/2014) e cioè che l'intervento possa essere considerato complementare e compatibile sia a scala edilizia sia a scala urbanistica;

- sotto il profilo tecnico ha valutato positivamente la proposta di implementazione dei collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria proposta da SIMAF srl e REALE FIORENZO S.r.l.);

PRESO ATTO altresì che la stessa Commissione Edilizia ha comunque ribadito la propria astensione dall'esprimersi sull'applicabilità della legge 106/2011 "in quanto la relativa valutazione si inserisce in un vaglio dell'interesse pubblico che è pacificamente precluso alla Commissione Edilizia medesima";

VISTA la relazione tecnica a firma del Dirigente del 3° Settore, allegata al presente provvedimento, da cui emerge che:

- l'edificio è stato costruito nel rispetto della normativa riguardante il contenimento dei consumi energetici, la normativa igienico-sanitaria, quella in tema di barriere architettoniche, la normativa antisismica, di sicurezza e antincendio;
- l'unità immobiliare oggetto della presente istanza risulta vuota, priva di arredi, non occupata e/o abitata come risulta da sopralluogo effettuato dai tecnici dello Sportello Unico Edilizia in data 17/11/2015 e verificata quindi l'assenza di abusi sensi dell'art. 5 comma 10 della L. 106/2011;
- la deroga, così come richiesta, rispetta la dotazione di standard urbanistici in ragione dell'originaria destinazione direzionale dell'edificio (che comporta standard più elevati rispetto alla destinazione residenziale) e considerato il fatto che in sede di rilascio del Permesso di Costruire originario (n. 45 del 18.04.2007) era stata pattuita e corrisposta la relativa monetizzazione;
- che l'edificio non ricade né in zona agricola, né in zona a vincolo paesaggistico, né in centro storico ma in zona che il vigente PRG identifica come area per attività plurifunzionali semplici e integrate che "ha assunto- per posizione-una funzione strategica quale elemento di cerniera tra il Centro Storico e le principali aree di rinnovo urbano";
- che il mutamento di destinazione d'uso, così come richiesto, risulta compatibile:
 - su scala urbanistica, considerando la localizzazione dell'edificio nei pressi del centro storico ed in piena area urbana (l'art. 21 delle norme del P.R.G. prevede per l'intera zona urbana la destinazione residenziale prevalente e, in subordine, le attività con essa compatibili; peraltro il P.R.G. indica l'area "Z.3" come il centro direzionale della città e per la stessa prevede comunque una quota di destinazione residenziale);
 - su scala edilizia, in riferimento alla tipologia dell'edificio ed alla sua partizione interna che individua unità immobiliari con caratteristiche tali da essere utilizzabili sia come uffici sia come abitazioni;
- che, sulla base del documento di indirizzi e criteri approvato dal Consiglio Comunale l'intervento può essere qualificato come "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente", intendendo per questo gli interventi volti a valorizzarne l'uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi sia in termini di destinazione d'uso;
- che il contributo straordinario è stato rideterminato in € 6.032,26 sulla base del più recente aggiornamento dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2014);

RILEVATO che sempre sulla base del documento di criteri ed indirizzi approvato dal Consiglio Comunale, l'intervento sull'immobile può essere qualificato come "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente", intendendo per questo gli interventi volti

a valorizzarne l'uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi sia in termini di destinazione d'uso;

RILEVATO che il documento di indirizzi e criteri di cui sopra prevede che la presenza di un livello di degrado funzionale meritevole di deroga debba essere oggetto di valutazione, caso per caso, da parte del Consiglio Comunale;

VISTE le precedenti deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 del 28.07.2015 e n. 32 del 28.07.2015, con cui rispettivamente sono state concesse a SIMAF s.r.l. e REALE FIORENZO s.r.l. le deroghe per mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari ricomprese nello stesso edificio in cui è ubicata quella oggetto della presente istanza;

RITENUTO quindi, sulla base della descrizione dello stato di fatto dell'immobile contenuta nell'allegata Relazione tecnica, che la richiesta di deroga sia riconducibile alle finalità della L. 106/2011 con particolare riguardo al superamento del degrado funzionale derivante dalla mancata utilizzazione dell'unità immobiliare, inserita, come sopra specificato, nello stesso edificio in cui insistono le unità immobiliari oggetto della deroga già concessa a SIMAF s.r.l. e REALE FIORENZO s.r.l. con le sopracitate deliberazioni di Consiglio Comunale;

RITENUTO quindi di concedere la deroga anche in considerazione del fatto che, benché l'istanza riguardi un'unica unità immobiliare, il mutamento di destinazione d'uso da direzionale a residenziale è da ritenersi un completamento di quanto precedentemente richiesto e concesso alle società SIMAF. S.r.l. e REALE FIORENZO s.r.l. e ritenuto quindi che la concessione della deroga in oggetto soddisfi anche i principi di equità e parità di trattamento;

CONSIDERATO altresì che, tra le finalità proprie della L. 106/2011, vi è anche il rilancio delle attività economiche tra le quali quelle legate all'attività edilizia e al mercato immobiliare;

DATO ATTO che l'avvio del procedimento di cui all'istanza di permesso in deroga in oggetto è stato comunicato ai controinteressati ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 7 della L. 241/1990 e s.m.i. e che non risultano pervenute memorie scritte e documenti inerenti il progetto;

DATO ATTO che l'istanza di deroga in oggetto è stata valutata dalla competente Commissione Consiliare in data 18.11.2015;

CONSIDERATO che sono state rispettate le disposizioni dell'art. 39 "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio" della Legge 33/2013 mediante pubblicazione preventiva dello schema del presente provvedimento e dei relativi allegati sul sito informatico del Comune di Novi Ligure dal 13.11.2015 al 26.11.2015;

VISTI gli allegati pareri favorevoli esplicitati ai sensi dell'art.49 - I comma - del T.U. n.267/2000 in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dai responsabili dei servizi competenti indicati dalla legge, nonché di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Generale;

Con votazione in forma palese dal seguente risultato:

Presenti	n. 16
Votanti	n. 16
Favorevoli	n. 13
Contrari	n. 3 (Gallo, Zippo, Chirico)

DELIBERA

1. Di prendere atto della relazione tecnica a firma del Dirigente del 3° Settore, allegata al presente provvedimento, che:
 - attesta che l' intervento proposto rispetta gli standard urbanistici;
 - attesta che l' intervento proposto è conforme alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica e relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema;
 - attesta che l' intervento proposto rispetta i criteri di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 8.04.2015;
 - definisce il contributo straordinario.
1. Di concedere, in base alle motivazioni di cui in premessa, l'autorizzazione al rilascio del permesso in deroga di cui all' istanza presentata dalla sig.ra SOMMO ISABELLA GIORGINA pervenuta in data 20.08.2014 prot. 22640 e relativa al mutamento della destinazione d'uso senza opere di n. 1 unità immobiliare direzionale in alloggio all'interno del complesso immobiliare sito in Via P. Isola n. 3 in quanto lo stesso può ritenersi quale intervento di razionalizzazione di un edificio che trovasi in condizione di degrado funzionale (sia pure parziale) e quindi corrispondente alle finalità della L. 106/2011 "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".
2. Di dare atto che il Rilascio del Permesso in deroga di cui al punto 1. è condizionato al pagamento da parte della società proponente di una somma pari a € 6.032,26 a titolo di contributo straordinario, che attesta l' interesse pubblico, corrispondente al 50% del maggior valore dell' edificio e che lo stesso è vincolato per le finalità di cui all' art.16 comma 4 d) ter del D.P.R. 380/2001.
3. Di trasmettere, ai sensi del punto 7. della sopracitata circolare n. 7UOL/2012, la presente deliberazione, entro 30 giorni dalla data della sua approvazione, ed i relativi elaborati tecnici, in copia informatica (formato .pdf) alla Regione – Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
4. Di pubblicare il presente atto nella sezione "amministrazione trasparente" "pianificazione e governo del territorio" del sito internet del Comune di Novi Ligure.

Quindi, su proposta del Presidente, il Consiglio Comunale, con identica votazione, dichiara la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - ultimo comma - T.U. n. 267/2000.

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune per 15 giorni consecutivi dal 04/12/2015 al 19/12/2015.

Novi Ligure, 04/12/2015

IL V. SEGRETARIO GENERALE

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 T.U. 18/8/2000, n. 267.

Novi Ligure, 15/12/2015

IL SEGRETARIO GENERALE