



CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
CITTÀ DI SUSÀ

Copia Albo

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
della GIUNTA COMUNALE N.41**

OGGETTO:

**INDIRIZZI DELLA GIUNTA COMUNALE IN MERITO ALLA RICHIESTA
DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA NEGOZI A BOX AUTO IN
CENTRO STORICO - VIA FRANCESCO ROLANDO**

L'anno duemilaventitre addì ventitre del mese di maggio alle ore quattordici e minuti zero nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

	Cognome e Nome	Presente
1.	GENOVESE Pier Giuseppe - Sindaco	Si
2.	MONTABONE Giorgio - Vice Sindaco	Si
3.	PELISSERO Giuliano - Assessore	Giust.
4.	VALERIO Cinzia - Assessore	Si
5.	COLAMARIA Antonella - Assessore	Si

Totale Presenti: 4
Totale Assenti: 1

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale JOANNAS Dr. Diego.

LA GIUNTA COMUNALE

Si dà atto che gli assessori VALERIO Cinzia e MONTABONE Giorgio partecipano alla seduta in video conferenza, ai sensi del Regolamento comunale per lo svolgimento delle sedute degli organi del Comune in modalità telematica, approvato con deliberazione di C.C. n.18 del 31.5.2022;

Premesso che:

- il Comune di Susa è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 373-46961 del 9 giugno 1995;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 16 maggio 2007 è stato adottato il progetto definitivo della classificazione acustica – L.R. 52/2000;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 27 settembre 2013 è stata approvata la Variante Parziale n. 2 al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica commerciale, ai sensi del D. Lgs. n. 114/98 – L.R. 28/99;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 27 settembre 2013 è stata approvata la Variante Semplificata al vigente P.R.G.C. per l'ampliamento del cimitero comunale – art. 19 - D.P.R. 327/2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 29 novembre 2016 è stata approvata la Variante strutturale n. 3 di adeguamento al PAI del vigente PRGC ai sensi dell'art. 15 L.R.56/77 e s. m. ed i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 21 febbraio 2017 è stata adottata la variante semplificata - ai sensi dell'art. 19 comma 3 e 4 del D.P.R. 327/2001 - al P.R.G.C. vigente per le opere connesse alla soppressione del PL al Km 50+085 della linea ferroviaria Bussoleno-Susa.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 30 marzo 2018 è stato approvato il Catasto incendi boschivi – elenchi e rispettive perimetrazioni ai sensi dell'art. 10 comma 2 della Legge 21.11.2000 n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi".
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 34 del 18.12.2018 è stata adottata la Proposta Tecnica di Progetto preliminare della Variante generale n. 4 al PRGC ai sensi dell'art. 15 L.R.56/77 e s. m. ed i.;

Considerato che la ditta F.B.I. s.a.s. di BAILO Elisabetta, con sede in Susa (TO), Via Roma n. 60, p.i. 11424670013, proprietaria di due unità immobiliari a destinazione commerciale ubicati in Susa, Via Francesco Rolando numeri civici 6 e 10 e distinti al N.C.E.U. al foglio 4 mappale 67 sub 3 al civico n.6 e sub 4 al civico n.10, in data 18.04.2023 prot. n. 4839, ha presentato per tramite del professionista incaricato, geom. Stefano Durandetto con studio in Venaus, via Antica Reale n. 29, istanza per ottenere un parere propedeutico per intervento di cambio di destinazione d'uso con opere nei due locali citati da negozi a box auto;

Dato atto che ai sensi del vigente PRGC, i suddetti immobili ricadono in area urbanistica CS centro storico art. 32 delle norme di attuazione e che nella tavola P4 "Interventi prevalenti nel CS", "prescrittiva per gli interventi individuati con particolare simbologia" (cf. art. 32 comma 1 delle N.T.A.), l'edificio in questione ricade in tipologia "edifici assoggettati a S.U.E." e che nella tavola P6 "prescrizioni per le aree di piano" l'area CS tabella 18 prescrive per gli interventi di categoria IV, restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso la "concessione edilizia" (ora "permesso di costruire");

Richiamate le prescrizioni dell'art. 32 delle N.T.A.:

- 2.(omissis)... *Tutte le richieste o proposte di trasformazioni che possono avvenire compatibilmente con le destinazioni in atto globalmente individuate nella Tav. CS/1P e tabelle allegate e con quanto prescritto in tav. CS/3P, debbono essere accompagnate da elaborati grafici in scala non inferiore ad 1:200 con una descrizione dei lavori che si intendono eseguire; l'amministrazione comunale rilascia un parere propedeutico*

sull'ammissibilità dell'intervento, indicando se l'autorizzazione o concessione dovranno essere condizionate:

- a) a Piano di recupero, con previsioni estese ad aree ed edifici attigui;
- b) a prescrizioni sottoscritte con atto unilaterale d'accettazione da parte della proprietà;
- c) ad accordi o servitù con le proprietà limitrofe;
- d) e nel caso di variazioni a destinazioni d'uso che comprendono dotazioni di attrezzature (in particolare parcheggi) le modalità di reperimento o di monetizzazione degli asservimenti dovuti.

L'autorizzazione o concessione è comunque sempre accompagnata da prescrizioni da rispettare in sede di esecuzione, per le quali è richiesta esplicita corresponsabilizzazione sottoscritta dal progettista e dal direttore dei lavori, contestualmente all'accettazione di cui al precedente punto b).

Le prescrizioni di cui al precedente comma, finalizzate alla qualità artistica ed ambientale, potranno riguardare:

- i materiali, le componenti strutturali e decorative estese non solo alla parte di edificio dove si intende intervenire, ma alla totalità, purché della stessa proprietà;
- gli arredi fissi esterni e l'arredo urbano;
- la sistemazione delle aree e dei passaggi interni o dei cortili, anche se asservite ad uso pubblico.

In ogni caso in cui è necessaria una o più approfondita interpretazione degli aspetti distributivi o formali degli interventi richiesti rispetto agli edifici attigui, è prescritta la presentazione di una completa documentazione in scala 1:200, in piante, prospetti e sezioni, estesa anche alle proprietà finitime che concorrono a determinare l'unità filologica, architettonica o ambientale, al cui interno sono previste trasformazioni

Impregiudicate le procedure imposte dalla legislazione regionale, i progetti redatti dai progettisti a ciò qualificati, sono inviati tramite il Comune alle competenti Sovrintendenze del Piemonte, quando le aree e gli edifici sono vincolati ai sensi delle leggi 1089/1497/39.

- 4. Nell'area CS sono ammissibili sugli immobili esistenti opere con intervento diretto (concessione od autorizzazione): ristrutturazione edilizia di tipo "A" di cui alla circolare P.R.G. n° 5/SG/URB del 27.4.1984 potrà essere ammessa solo per gli immobili facenti parte della categ. C di cui alla tav. CS/3P.

Per gli immobili di cui alla categoria A e B della tavola CS/3P sono ammissibili con intervento diretto (autorizzazione) opere edilizie per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alla pre citata circolare ed art. 13 delle presenti N.T.A. La ristrutturazione edilizia è ammissibile con concessione e convenzione, impregiudicate le autorizzazioni richieste per edifici o complessi vincolati.

- 5. Destinazioni d'uso: le destinazioni d'uso degli immobili compresi nell'area CS sono disciplinate dall'Amministrazione Comunale coerentemente agli indirizzi espressi dal P.R.G. in rapporto a:

- 1) la congruenza delle funzioni richieste con la tipologia dell'edificio;
- 2) l'opportunità dell'attribuzione di più funzioni allo stesso edificio;
- 3) la compatibilità con preesistenze di attività affini e con eventuali previsioni di programmi settoriali (commercio, distribuzione, ecc.);
- 4) in coerenza con quanto già in atto nelle, sub-aree di cui alla tav. CS/1P.

Scelte ed ammissibilità diverse saranno determinate da considerazioni sulla categoria tipologica dell'edificio e da valutazioni di natura igienico-ambientale e socio-economica.

Le destinazioni d'uso specifiche e generali delle aree e dei locali debbono essere indicate negli elaborati di documentazione e di progetto.

È obiettivo di riqualificazione e sviluppo dell'area CS l'armonizzazione delle eventuali trasformazioni o variazioni, di destinazioni d'uso con la permanenza o l'insediamento di nuove residenze.

Ad eccezione degli immobili che potranno essere autorizzati a trasformazioni terziarie della totalità delle superfici utili, solo ai fini di destinazioni funzionalmente unitarie (uffici

pubblici, istituti di credito, alberghi) negli altri casi è normalmente ammessa la trasformazione per destinazioni d'uso terziarie (uffici, commercio al minuto attività ricettive e para-ricettive) dei soli piani terreni o primi fuori terra e dei volumi con ridotta profondità, maniche semplici senza riscontro d'aria ed esposizione solare sfavorevole anche ai piani superiori.

- 7.(omissis)... Nell'area "CS" tutti gli interventi, seppure in rapporto alle opere eseguite, devono conseguire:
 - a) *l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde, e con l'individuazione di parcheggi marginali;*
 - b) *il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici di carattere storico ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti;*

Ciò nel rispetto:

- *degli allineamenti in atto a tutela delle cortine edificate preesistenti*
- *dei portici e le loro caratteristiche formali*
- *dei ritmi architettonici fra pieni e vuoti*
- *delle ricorrenze di gronda*
- *della forma e l'andamento delle falde principali delle coperture*
- *degli ingressi carrai sulle vie, che comunque dovranno essere progressivamente sostituiti con accessi dalle vie e/o passaggi retrostanti o laterali, ove possibile.*

Il ripristino e/o la sostituzione degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici e modanature, zoccoli, infissi, pavimentazioni, ecc.) devono rispettare le forme tradizionali originarie ove di carattere documentario; le tinteggiature esterne dovranno uniformarsi ai colori tradizionali più diffusi nel centro storico.(omissis).

Dato atto che ai sensi del vigente PRGC, Variante strutturale n. 3 di adeguamento al PAI, il fabbricato in oggetto ricade in classe di pericolosità geomorfologica IIIb2 - porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale e in area dissesti areali Eea – Processi torrentizi areali, pericolosità molto elevata;

Richiamata la DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica" che individua al punto 7 della Parte II dell'Allegato A i criteri e le metodologie per la valutazione degli incrementi di carico antropico in coerenza con le situazioni di pericolosità e rischio rilevati, indicando testualmente: "Non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);"

Dato atto in fine che l'area oggetto d'intervento ricade in area sottoposta a **vincolo paesaggistico, aree di notevole interesse pubblico**, Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 20/06/1967;

Considerato che la ditta F.B.I. s.a.s di BAILO Elisabetta, in data 13.04.2023 prot. n. 4627, ha presentato per tramite del professionista incaricato, geom. Stefano Durandetto, istanza per ottenere autorizzazione paesaggistica per "Rimozione dei serramenti esterni esistenti di due ex negozi ed installazione di nuovi serramenti esterni in tinta legno per nuovi accessi carrai", intervento riferito alle due unità immobiliari citate e che evidentemente non può aver luogo senza la preventiva autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da negozi a box auto;

Richiamato il parere di sospensione espresso nella terza Commissione Locale del Paesaggio tenutasi in data 20/04/2023: "RINVIATA – Sospesa in quanto per poter esprimere un giudizio la pratica risulta carente dei seguenti dati: forme, materiali e colori dei nuovi serramenti, da

rappresentare correttamente in un fotoinserimento realistico. Manca una visione più estesa della facciata per contestualizzare l'intervento. In ogni caso il portone in legno esistente va mantenuto e restaurato.";

Acclarato che l'intervento di cambio di destinazione d'uso da negozi a box auto in via Francesco Rolando civici n. 6 e n.10 delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. al foglio 4 mappale 67 sub 3 al civico n.6 e sub 4 al civico n.10 in area CS del PRGC vigente costituisce un intervento di trasformazione urbanistica delle destinazioni in atto per tale area, riconducibile, all'art.3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 *"interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;"*;

Ritenuto che in base ai citati punti dell'art. 32 del vigente PRGC della città di Susa, l'intervento di cambio di destinazione d'uso debba ottenere un parere preventivo sull'ammissibilità dell'intervento da parte dell'Amministrazione Comunale e che in assenza di Commissione Igienico Edilizia, non costituita per il Comune di Susa, la Giunta comunale possa esprimere un atto d'indirizzo in merito valutando in particolare *"la compatibilità con preesistenze di attività affini e con eventuali previsioni di programmi settoriali (commercio, distribuzione, ecc.)"*;

Richiamata la Proposta Tecnica di Progetto preliminare della Variante generale n. 4 al PRGC adottata con D.C.C. n. 34 del 18.12.2018 che prevede al punto 14 dell'art. 6 delle Norme di attuazione *"Per gli edifici prospicienti le viabilità individuate sulle cartografie di progetto P2.2 e P2.3 con "vincolo di destinazione d'uso non residenziali dei piani terra" si esclude la possibilità di trasformazione della destinazione d'uso del piano terra verso attività di tipo residenziale, o ad essa assimilabili, nonché la conversione di detti locali quali locali accessori. Per tali edifici il piano regolatore prevede il mantenimento della destinazione d'uso dei locali al piano terra prospicienti sulla viabilità principale per attività di tipo terziarie, commerciali, di artigianato di servizio alla residenza, o ad esse assimilabili.*

Per agevolare il ripristino dei fronti commerciali dei suddetti edifici, l'Amministrazione predisporrà uno specifico regolamento degli oneri di urbanizzazione."

Nella Cartografia di progetto tavola P2.2 la via Francesco Rolando è assoggettata a *"vincolo di destinazione d'uso non residenziali dei piani terra"*;

Vista l'istanza presentata dalla ditta F.B.I. s.a.s di BAILO Elisabetta e i seguenti allegati:

- ALL1-ISTANZA- 2023- 0004839
- ALL2-ESTRATTI-2023-0004839
- ALL3-PLANIMETRIA GENERALE-2023-0004839
- ALL4-STATO ATTUALE-2023-0004839
- ALL5-PROGETTO-2023-0004839
- ALL6- DOCUMENTAIONE FOTOGRAFICA-2023-0004839
- ALL7- PARERE COMMISSIONE LOCALE PAESAGGIO

Vista la Variante strutturale n. 3 di adeguamento al PAI del vigente PRGC ai sensi dell'art. 15 L.R.56/77 e s. m. i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 29 novembre 2016;

Vista la Proposta Tecnica di Progetto preliminare della Variante generale n. 4 al PRGC adottata con D.C.C. n. 34 del 18.12.2018;

Vista la DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica";

Dato atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 22/03/2022 dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il D.U.P. per gli anni 2022/2023/2024;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22/03/2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il bilancio di previsione per il triennio 2022/2024;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 14/06/2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Rendiconto Finanziario per l'anno 2021;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 19/07/2022 è stato approvato il PEG relativo agli anni 2022-2024;

Acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art. 49, comma 1 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 in ordine:

- alla regolarità tecnica da parte del responsabile del servizio interessato;
- alla regolarità contabile da parte del responsabile dell'area finanziaria;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Richiamate le norme vigenti in materia di pianificazione urbanistica;

Richiamato l'art. 78 del T.U. Enti Locali D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto il Testo Unico Enti Locali approvato con D.L. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

1. Di dare atto che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di esprimere atto d'indirizzo in merito alla compatibilità con preesistenze di attività affini e con eventuali previsioni di programmi settoriali (commercio, distribuzione, ecc.) rispetto alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di locali commerciali in box ai piani terreni della via Francesco Rolando.
3. Di dare atto che a seguito della pubblicazione della presente deliberazione, sul fabbricato in oggetto sarà consentito o meno l'intervento richiesto, e che tale intervento potrà eventualmente attuarsi mediante Permesso di Costruire.
4. Di demandare l'eventuale definizione delle prescrizioni di cui al punto 2 dell'art. 32 delle N.T.A. del PRGC, finalizzate alla qualità artistica ed ambientale, e agli aspetti formali e compositivi del progetto ai pareri della Commissione locale del Paesaggio e della Soprintendenza competente.
5. Di demandare al Responsabile dell'area Vigilanza l'eventuale valutazione degli aspetti legati all'impatto sulla viabilità e il rispetto delle norme del Codice della Strada, D.L. 285/1992 e s.m.i., rispetto al cambio di destinazione d'uso a box con affaccio diretto su fronte via Francesco Rolando.
6. Di disporre la pubblicazione della presente, completa degli allegati, sul sito informatico comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi, dandone adeguata notizia e con esposizione in pubblica visione.
7. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile vista l'urgenza di garantire la snellezza e l'efficienza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, D. Lgs 267/2000 con una seconda distinta votazione unanime e favorevole espressa in forma palese per alzata di mano.

Letto, confermato e sottoscritto
Il Presidente
Firmato Digitalmente
GENOVESE Pier Giuseppe

Il Segretario Comunale
Firmato Digitalmente
JOANNAS Dr. Diego

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA

- Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, decreto legislativo 267/2000)

IL RESPONSABILE DELL'AREA
SEGRETERIA E SERVIZIO ALLE PERSONE
PESANDO Dr.ssa Emanuela

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Susa, _____

Il Responsabile dell'Area Segreteria e Servizio alle Persone