



COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 12

OGGETTO: LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 14 LUGLIO 2009 – SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE IN MATERIA DI EDILIZIA ED URBANISTICA. INDIVIDUAZIONE EDIFICI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, TOTALE O PARZIALE, E DI RICOSTRUZIONE AI SENSI DELL' ART. 4.

Il giorno **Ventisei** del mese di **Febbraio** dell'anno **2010** - alle ore **17,00** - nella sala delle adunanze consiliari, sotto la **Presidenza del Consigliere Maurizio PERINETTI** - e con la partecipazione del **Segretario Generale - Dott.ssa Daniela GIORDANO**, si è riunito il Consiglio Comunale come dall'avviso di convocazione recapitato nel termine legale - insieme con l'Ordine del Giorno - al Sindaco, ai singoli Consiglieri ed affisso all'Albo Pretorio:

1) DELLA PEPA Carlo	Sindaco		
2) ALBERTON Andrea	Consigliere	14) PASQUERO Alberta	Consigliere
3) ALISETTA Lorenzo	“	15) PERINETTI Maurizio	“
4) AVIGNONE Roberto	“	16) PETRACHI Antonio	“
5) CODA Pio	“	17) RAO Salvatore	“
6) CUOMO Antonio	“	18) RIVETTI Silvia	“
7) DE PAOLI Giuseppe	“	19) ROMITO Carlo	“
8) DE STEFANO Massimiliano	“	20) TEGANO Bruno	“
9) DULLA Fabrizio	“	21) VITTONATTO Maria Grazia	“
10) GIGLIO VIGNA Alessandro	“		
11) GILARDINI Tommaso	“		
12) MOIA Gianfranco	“		
13) PAGANI Enzo	“		

Partecipano alla seduta gli Assessori: ALLERA Giovanna - BALLURIO TEIT Elisabetta - CIMALANDO Gianni - CODATO Giovanna Giulia - DALLAN Paolo - OLIVETTI Matteo.

E' assente, al momento della trattazione del presente argomento, il Consigliere Signor: PETRACHI Antonio.

PUNTO 12 LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 14 LUGLIO 2009 – SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE IN MATERIA DI EDILIZIA ED URBANISTICA. INDIVIDUAZIONE EDIFICI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, TOTALE O PARZIALE, E DI RICOSTRUZIONE AI SENSI DELL' ART. 4.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su relazione dell'Assessore all'Urbanistica Giovanna CODATO

RICHIAMATE

- La deliberazione della Giunta Regionale n. 27-4850 dell'11.12.2006 con la quale è stato approvato il Nuovo PRGC della Città di Ivrea;
- Le norme tecniche di attuazione del vigente PRGC che pur consentendo la demolizione, ne prevedono la ricostruzione applicando gli indici di zona verificando, pertanto, una nuova superficie utile lorda quasi sempre inferiore a quella esistente;
- Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009 – Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica;

PREMESSO che:

- in data 15 ottobre 2009 prot. 28405 i sig.ri TROVERO Gianfranco, Paolo e Milena proprietari in Ivrea, in Via Canton Quaccia, 5 di un immobile residenziale composto da due corpi di fabbrica uno dei quali disabitato e in precarie e dimostrate condizioni statiche, hanno avanzato richiesta di pronunciamento da parte del Consiglio Comunale sulla possibilità di demolire e ricostruire in deroga, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 luglio 2009, n. 20, parte di fabbricato catastalmente identificato al Fg. N. 80 part. N.ri 212, 218, 280, 279, 210, 153 ricadenti in area normativa TC 4a utilizzando altresì la possibilità di ampliamento del 25% prevista dalla medesima legge
- analogamente, in data 11 novembre 2009 prot. 31037 la società VESTA spa di Biella proprietaria di un immobile sito in C.so Massimo d'Azeglio (ai margini dell'ex Comprensorio Olivetti San Lorenzo) ha avanzato la richiesta di totale demolizione, data le precarie condizioni statiche dello stabile già dotato di Permesso a costruire n. 2006-0204-1 del 18.12.2008 rinnovato il 30.12.2009 per la " ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale". catastalmente identificato al Fg. N. 22 n.ri 62, 223, 235, 425 ricadenti il L.C. 51, L.C. 52 e il parte di AR1

CONSIDERATO che:

delle due richieste su citate a firma di professionisti abilitati è stato fatta debita istruttoria tecnica, che si allega alla presente deliberazione, da cui risulta che in entrambi i casi vengono rispettate le prescrizioni previste all'art.4" Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga", commi da 1 a 7 della Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009 – Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica.

spetta al Consiglio Comunale individuare anche su richiesta degli aventi titolo edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione, totale e parziale, e di ricostruzione volti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza della

struttura e dell'accessibilità degli edifici, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti edilizi, ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della L.R. 20/09,

Preso atto di quanto contenuto nella premessa al presente atto che fa proprio in particolare delle relazioni tecniche redatte dal servizio interessato allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Visto l'art. 42, comma 2, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dal servizio competente espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Sentiti gli interventi del Consigliere CODA, dell'Assessore CODATO, del Consigliere RAO;

Con n.19 voti favorevoli e n.1 astenuto (Rao) espressi nei modi di legge

DELIBERA

Di individuare su richiesta degli aventi titolo 2 edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione, totale e parziale, e di ricostruzione volti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza della strutture e dell'accessibilità degli edifici, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti edilizi, ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della L.R. 20/09, più precisamente gli immobili catastalmente censiti al:

- **Fg. N. 80 N.ri 212, 218, 280, 279, 210, 153 di proprietà dei sig.ri TROVERO GIANFRANCO, TROVERO PAOLO E TROVERO MILENA in via Canton Quaccia, 15**
- **Fg. N. 22 n.ri 62, 223, 235, 425 di proprietà della soc. VESTA spa di Biella in C.so Massimo d'Azeglio nell'ex Comprensorio Olivetti San Lorenzo.**



**UFFICIO TECNICO
SERVIZIO URBANISTICA**

Istruttoria tecnica sulla richiesta dei sig.ri TROVERO Gianfranco, Paolo e Milena relativa alla parziale demolizione con ricostruzione in deroga e ampliamento, ai sensi dell'art. 4 della L.R.20/2009, del fabbricato in proprietà sito in Ivrea in Via Canton Quaccia, 5 catastalmente identificato al Fg. 80 n.ri 212,218, 280, 279, 210, 153

Premesso che

- I sig.ri TROVERO richiesero un permesso di costruire in data 24 luglio 2008 per la ristrutturazione con ampliamento dell'immobile esistente a vocazione già residenziale sui mappali di cui all'oggetto. Il PRGC 2000 classifica l'area su cui insiste il fabbricato come tessuto collinare con unità insediative isolate (TC4a) dove è consentito sia ristrutturare che ampliare che demolire e ricostruire con le limitazioni, tuttavia, legate agli indici di zona. La scelta progettuale, cadde sulla ristrutturazione con ampliamento poiché la superficie recuperabile (circa 460 mq) e ampliabile (circa 92 mq.) era di gran lunga superiore a quella costruibile ex novo dopo la demolizione (185 mq).
- Il permesso a costruire venne sospeso per rilievi istruttori ma sostanzialmente per la mancanza dell'autorizzazione da parte di RFI , pervenuta con esito favorevole in data 9 gennaio 2009 necessaria (ai sensi del DPR 753/80) per la sopraelevazione di porzione di fabbricato in fascia di rispetto ferroviaria.
- Nel febbraio e in seguito nel marzo 2009, i sig.ri Trovero richiesero la proroga dei termini per la presentazione delle integrazioni in attesa dell'approvazione del "Piano Casa"; la disposizione regionale è intervenuta il 14 luglio 2009 con L.R. 20/2009
- I sig.ri TROVERO Gianfranco, Paolo e Milena hanno avanzato in data 15 ottobre 2009 prot. 28405 la richiesta volta ad ottenere da parte del Consiglio Comunale il pronunciamento sulla possibilità di demolire e ricostruire porzione di immobile esistente ai sensi delle recenti disposizioni normative regionali. Come si evince dalle fotografie allegate all'istanza e dalla conoscenza dei luoghi, gli immobili da ristrutturare già residenziali abbisognano di tali e tanti interventi, non ultimo di tipo strutturale per garantire il mantenimento dei fabbricati – presupposto per il riuso di tutto il volume presente nell'area – da trarre maggior vantaggio dalla parziale demolizione con ricostruzione sia in ordine alle tecniche costruttive che al contenimento energetico.

Tutto ciò premesso e considerato che:

1. la richiesta avanzata I sig.ri TROVERO Gianfranco, Paolo e Milena in data 15 ottobre 2009 prot. 28405 è volta ad ottenere la demolizione di parte del fabbricato, la porzione maggiormente ammalorata e disabitata, con ricostruzione in deroga beneficiando altresì dell'incremento del 25% previsto all'art. 4 comma 3 della L.R. 20/09
2. La ristrutturazione con parziale ricostruzione proposta è presentata al fine di migliorare la qualità architettonica, la sicurezza delle strutture portanti costituite da murature miste in pietra con evidenti lesioni statiche e le caratteristiche energetiche. Il fabbricato ricostruito sarà realizzato con materiali che garantiscono un rendimento energetico almeno pari al valore di 1,5 del sistema di valutazione del "Protocollo ITACA 2009 Regione Piemonte" ; l'intervento nella sua interezza prevede la realizzazione di tre unità immobiliari residenziali,

una delle quali nel sottotetto, nel rispetto dei n.ri di piani consentito dal PRGC vigente (tre piani fuori terra).

3. L'area su cui insisterà l'intervento edilizio non è vincolata, ne ricade in classe di pericolosità geologica.

4. Il progetto già depositato ma oggi sospeso rispetta le disposizioni normative del vigente PRGC.

La richiesta risulta accoglibile poiché, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 20/09:

- l'intervento proposto è volto a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza delle strutture, l'accessibilità ai sensi del comma 1

- il fabbricato su cui insiste l'istanza è legittimamente realizzato all'entrata in vigore della Legge regionale, come specificatamente richiesto all comma 2.

- Il fabbricato ricostruito prevede l'incremento possibile del 25 % e pertanto sarà realizzato seguendo le disposizioni previste per il raggiungimento di una quantità ambientale ed energetica degli edifici pari a 1,5 del sistema di valutazione "protocollo ITACA Sintetico della Regione Piemonte" come previsto al comma 3;

- Il progetto edilizio del fabbricato previsto in ricostruzione dovrà dimostrare l'utilizzo delle tecniche costruttive e le stesse verranno certificate con la Fine dei Lavori, ai sensi del comma 4.

- Il fabbricato verrà ricostruito tenendo conto della prescrizioni del PRGC vigente in ordine alle tipologia, all'indice di permeabilità e senza superare i limiti di densità fondiaria stabiliti dall'art. 23 della L.R. 56/77, ai sensi del comma 5

- Il fabbricato previsto in ricostruzione rispetta le caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze tutte fissate dallo strumento urbanistico generale, ai sensi del comma 6

- Il fabbricato già legittimamente realizzato è e resta a destinazione d'uso residenziale ai sensi del comma 7.

Ivrea, 10 febbraio 2010

Il coordinatore del servizio

Arch. Linda Palese



**UFFICIO TECNICO
SERVIZIO URBANISTICA**

Istruttoria tecnica sulla richiesta della soc. VESTA spa di Biella relativa alla demolizione con ricostruzione in deroga, ai sensi dell'art. 4 della L.R.20/2009, del fabbricato in proprietà sito in Ivrea nell'ex comprensorio Olivetti san Lorenzo (Fg. 22 n.ri 62, 223, 235, 425)

Premesso che

- La soc. Vesta spa richiese un permesso di costruire in data 2 maggio 2006 per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'immobile esistente a vocazione produttiva sui mappali di cui all'oggetto. Il PRGC 2000, già vigente, aveva per quelle aree individuato 2 lotti di completamento sui quali, previa demolizione, si sarebbe potuto edificare edifici sino a tre piani fuori terra. La scelta progettuale, tuttavia, cadde sulla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso poiché la volumetria recuperabile (circa 1750 mq) era di gran lunga superiore a quella costruibile ex novo dopo la demolizione (896 mq. circa).
- Il permesso a costruire venne rilasciato in data 18 dicembre 2008 (n. 2006 –204-1 prot. 33573) dopo un iter di oltre 2 anni per intervenuti motivi ostativi legati all'accesso al fondo, risoltisi prima del rilascio dell'atto autorizzatorio.
- I lavori, tuttavia, non iniziarono entro l'anno tant'è che è del 30 dicembre 2009 l'atto di rinnovo del Permesso a costruire che così posticipa la data ultima di inizio dei lavori al 29 dicembre 2010.
- L'11 novembre 2009 prot. 31037 la soc. Vesta spa di Biella ha avanzato la richiesta volta ad ottenere da parte del Consiglio Comunale il pronunciamento sulla possibilità di demolire e ricostruire l'immobile già autorizzato, ai sensi delle recenti disposizioni normative regionali. Come si evince dalle fotografie allegate all'istanza e dalla conoscenza dei luoghi, gli immobili da ristrutturare per essere idoneizzati all'uso residenziali abbisognano di tali e tanti interventi, non ultimo di tipo strutturale per garantire il mantenimento dei fabbricati – presupposto per la conversioni del volume esistente – da trarre maggior vantaggio dalla demolizione con ricostruzione sia in ordine alle tecniche costruttive che al contenimento energetico.

Tutto ciò premesso e considerato che:

5. la richiesta avanzata dalla soc. VESTA spa i data 11 novembre 2009 è volta ad ottenere la demolizione con ricostruzione in deroga del fabbricato, composto da due edifici,.

1. Il titolo abilitativo del 18 dicembre 2008 è rilasciato per la sola vocazione residenziale
2. La ricostruzione proposta coincide con quanto autorizzato col permesso a costruire e presenta un volume leggermente inferiore di quello in atto. In sostanza l'intervento prevede la realizzazione di 2 edifici elevati a due piani fuori terra con un piano interrato che fonda a metri 3,5 mt. rispetto al piano di campagna attuale da destinare a parcheggio privato affacciantesi su area pertinenziale comune.

3. L'area su cui insisterà l'intervento edilizio non è vincolata, ne ricade in classe di pericolosità geologica.
4. Il progetto già autorizzato rispetta le disposizioni normative del vigente PRGC

La richiesta risulta accoglibile poiché, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 20/09:

- l'intervento proposto è volto a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza delle strutture, l'accessibilità ai sensi del comma 1
- il fabbricato su cui insiste l'istanza è legittimamente autorizzato all'entrata in vigore della Legge regionale, come specificatamente richiesto all comma 2.
- Il fabbricato ricostruito che non prevede l'incremento possibile del 25 o del 35%; sarà realizzato seguendo le disposizioni previste in merito all'efficienza energetica prevista dalla legge, come previsto al comma 3;
- Il progetto edilizio del fabbricato previsto in ricostruzione dovrà dimostrare l'utilizzo delle tecniche costruttive e le stesse verranno certificate con la Fine dei Lavori, ai sensi del comma 4.
- Il fabbricato verrà ricostruito tenendo conto della prescrizioni del PRGC vigente in ordine alle tipologia, all'indice di permeabilità e senza superare i limiti di densità fondiaria stabiliti dall'art. 23 della L.R. 56/77, ai sensi del comma 5
- Il fabbricato previsto in ricostruzione rispetta le caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze tutte fissate dallo strumento urbanistico generale, ai sensi del comma 6
- Il fabbricato già legittimamente autorizzato è e resta a destinazione d'uso residenziale ai sensi del comma 7.

Ivrea, 10 febbraio 2010

Il coordinatore del servizio

Arch. Linda Palese

In originale firmati.

IL PRESIDENTE
Maurizio PERINETTI

IL SEGRETARIO GENERALE
GIORDANO dott.ssa Daniela