



CITTÀ DI MONCALIERI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 71 / 26/06/2023

Uff. SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA

OGGETTO: AREA NORMATIVA CR3 DEL P.R.G.C. VIGENTE - INTERPRETAZIONE AUTENTICA SULLA DEFINIZIONE DI SPAZI ESISTENTI AL PIANO TERRENO DI CUI AL PUNTO 4) DELL'ART. 28-3-3 DELLE N.T.A. E SULLA MODALITA' DI APPLICAZIONE .

L'anno duemilaventitre il giorno ventisei del mese di Giugno alle ore 20:00 il Consiglio Comunale convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti consegnati al domicilio digitale di ciascun Consigliere, come attestato dalle ricevute di avvenuta consegna, si è riunito nella sala delle adunanze consiliari del Municipio di Moncalieri, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica in prima convocazione.

Per il presente punto all'ordine dell'ordine giorno risultano presenti/assenti i seguenti consiglieri:

Cognome e Nome		Cognome e Nome	
ARTUSO DIEGO	Presente	MAMMONE ANTONIO	Presente
BELLAGAMBA PIER ALESSANDRO	Presente	MINENNA SABRINA	Presente
CALLIGARO ARTURO	Presente	MONTAGNA PAOLO	Presente
COSTANTINO SILVANO	Presente	MONTICONE CRISTIANO	Presente
DEMONTIS GIANFRANCO	Presente	OSELLA GIUSEPPE	Presente
DI BELLA CRISTINA	Assente Giustif.	PATRITI ROBERTO	Presente
DURAZZO CESARE GUGLIELMO	Presente	PERSICO NICOLETTA	Presente
FASSONE BARBARA	Presente	RICCO GALLUZZO BIAGIO	Presente
FIUMARA ROBERTO	Presente	RUSSO SERGIO	Presente
GIACHINO ALESSANDRO	Presente	SALERNO CHRISTIAN	Presente
GIACOTTO ROBERTO	Presente	VISCOMI ABELIO	Presente
IORFINO PASQUALE	Presente	ZACA' STEFANO	Presente
LICATA SILVANA	Presente		

Pertanto sono presenti n. 24 Consiglieri, nonché gli Assessori:

BORELLO ALESSANDRA, MORABITO MICHELE, POMPEO LAURA, DI CRESCENZO SILVIA, MESSINA GIUSEPPE, GUIDA DAVIDE, FERRERO ANGELO

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Dott.ssa Stefania Truscia

Il Signor Diego Artuso nella sua qualità di Presidente del Consiglio assume la Presidenza e, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente perché si possa validamente deliberare, dichiara aperta la discussione sull'argomento che forma oggetto del presente verbale.

Su proposta del Sindaco,

Premesso che:

- Il Comune di Moncalieri è provvisto di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, modificato con successive varianti urbanistiche;
- Per gli edifici esistenti al 24.11.1995 ricadenti in area normativa Cr3 è ammesso il recupero a fini abitativi degli spazi esistenti al piano terra, ai sensi del primo periodo, punto 4 della Normativa particolare art. 28-3-3 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- Dalla data di adozione del vigente P.R.G.C., nei procedimenti in cui il privato ha proposto di avvalersi della disposizione di cui sopra, gli uffici hanno consolidato una prassi istruttoria, che tuttavia non è stata oggetto di formalizzazione e/o pubblicazione;
- La definizione di “*spazi esistenti al piano terra*” non è presente nelle norme del P.R.G.C., ed è auspicabile che sia conoscibile, affinché i progettisti dispongano delle informazioni utili per la presentazione delle istanze;
- Il termine “*spazio esistente*” al piano terra, a cui fare riferimento per l’applicazione del sopra citato articolo è la superficie pertinenziale strettamente connessa all’edificio, che nell’ambito del procedimento per l’ottenimento del titolo edilizio abilitativo (ai sensi delle norme vigenti alla data del rilascio) era esclusa dai computi della capacità edificatoria;
- Il termine “piano terra” a cui fare riferimento, è un aspetto che in ambito di collina può presentare difficoltà applicative/interpretative qualora il terreno pertinenziale immediatamente adiacente l’edificio presenti un sensibile dislivello con porzioni delle fronti in parte contro-terra;
- Lo spazio esistente per cui è ammesso il recupero a fini abitativi “*anche in supero agli indici di edificabilità*” di cui trattasi necessariamente:
 - deve essere posto al piano terra;
 - deve essere oggettivamente ed univocamente individuabile;
 - deve avere carattere di pertinenzialità, accessorietà e non essere autonomamente funzionale rispetto all’unità abitativa principale;
 - non può eccedere il volume dell’edificio esistente di cui costituisce accessorio pertinenziale.
- La legislazione e/o le norme urbanistiche vigenti e/o previgenti hanno escluso dal computo della volumetria edificabili alcune superfici, quali ad esempio:
 - i porticati/piani pilotis posti necessariamente al piano terreno sottostanti al volume dell’edificio principale;
 - gli spazi per parcheggi, e la realizzazione di autorimesse private anche in deroga ai P.R.G.C. ed ai Regolamenti Edilizi Comunali di cui all’art. 41 sexies della L. 1150 del 1942 e s.m.i., introdotto dalla L. 765/1967 successivamente modificato con L. 122/1989.
- Gli uffici, sulla base dell’esperienza ventennale nell’applicare ed interpretare le norme del vigente strumento urbanistico, dalle quali è possibile dedurre implicitamente la definizione di “*spazio esistente al piano terra*” di cui al punto 4) dell’art. 28-3-3 delle N.T.A. del vigente PRGC propongono quanto segue :

a) “Per gli edifici a due piani fuori terra si definisce spazio esistente al piano terra la superficie coperta interna al perimetro delimitato dagli elementi strutturali in elevazione (escluse le porzioni aggettanti), sottostante al volume posto al piano primo (secondo fuori terra), costituito dal:

- *volume chiuso delimitato su tutti i lati da pareti ed avente destinazione d’uso autorimessa (ex art. 2 comma 2 della L. 122/1989 e s.m.i.) e/o da altro uso accessorio alla residenza (tavernetta, ecc.) ;*
- *arretramento dei muri perimetrali rispetto alle fronti principali del piano superiore,*

aperto su uno, due o tre lati.

b) Per gli edifici ad un piano fuori terra si definisce spazio esistente al piano terra la superficie coperta interna al perimetro delimitato dagli elementi strutturali in elevazione (escluse le porzioni aggettanti), costituito dal:

- volume chiuso delimitato su tutti i lati da pareti ed avente destinazione d'uso autorimessa (ex art. 2 comma 2 della L. 122/1989 e s.m.i.) e/o da altro uso accessorio alla residenza (tavernetta, ecc.) ed aderente all'unità abitativa;*
- arretramento dei muri perimetrali rispetto alle fronti principali, aperto su uno o due lati, escludendo le porzioni arretrate e/o porticate e/o pilotis aperte su tre lati.*

c) Non può intendersi piano terra il livello posto sopra un piano avente i requisiti di cui al successivo punto "III)";

d) La disposizione si applica solo agli edifici legittimi o legittimati, conformi al vigente P.R.G.C., in particolare:

- l'altezza massima dell'edificio emergente dal terreno computata ex art. 21 punto 4-4-1 delle N.T.A. del P.R.G.C. sia conforme all'art. 28-3-3;*
- il numero di piani fuori terra sia conforme all'art. 28-3-3.*

- Gli uffici, inoltre hanno consolidato una prassi, volta ad oggettivare l'ambito di applicazione in conformità alle finalità e principi desumibili dalla norma e dalla best-practice degli interventi edilizi, orientando l'istruttoria sulla base delle seguenti ulteriori precisazioni:

I) Lo spazio esistente al piano terra ed interessato dalla trasformazione, in quanto accessorio e pertinenziale, dovrà essere inferiore al volume principale esistente ed anteriore al 24.11.1995 di cui costituisce pertinenza.

II) Trattandosi di interventi (con bassa densità edificatoria) in ambito collinare oggetto di tutele maggiori rispetto all'ambito di pianura o urbanizzato, saranno esclusi dal recupero ai fini abitativi gli interventi che si caratterizzeranno come superfetazioni che diminuiscono la coerenza e leggibilità dell'impianto originario.

III) Nel caso il terreno pertinenziale immediatamente adiacente l'edificio sia caratterizzato, come ordinariamente avviene in ambito collinare, da un sensibile dislivello con porzioni delle fronti in parte controterra, si intende posto al piano terreno lo spazio esistente avente le seguenti caratteristiche:

- superficie e altezza idonee a garantire i requisiti di abitabilità;*
- almeno un fronte utile all'apertura di finestre;*
- almeno un fronte con antistante quota del terreno esterno pari o inferiore al piano di calpestio del medesimo.*

Considerato che:

- La definizione e la prassi proposta di cui sopra è supportata dall'esperienza maturata dagli uffici in conformità alle disposizioni legislative ed alla best-practice applicabili agli interventi sull'edificato esistente.
- Formalizzare il significato della definizione di "spazi esistenti al piano terra" e della prassi nel tempo consolidata garantisce l'uniformità dell'attività amministrativa, l'univocità e la conoscibilità della medesima all'utenza, la trasparenza.

Ritenuto opportuno e necessario esternare la presente interpretazione non determinante in alcun modo innovazione o modificazione delle N.T.A. del P.R.G.C., ma mera formalizzazione ed

intento di chiarire il significato di una definizione e di una prassi non espressamente presente nelle norme dello strumento urbanistico generale;

Sentita la Commissione Consiliare competente in materia;
Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate le norme vigenti in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare, la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i., la Legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., la Legge regionale n. 14.12.1998 n. 40 e s.m.i. e la Legge regionale n. 52/00 e s.m.i., D.Lgs n. 152/06 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato di cui all'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

di approvare il seguente schema di deliberazione le cui premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

- 1) Di disporre che, per quanto esposto in narrativa, l'applicazione del punto 4) della Normativa Particolare dell'art. 28-3-3 delle N.T.A. del P.R.G.C., area normativa Cr3 avvenga in ossequio alla seguente interpretazione, conformando l'attività istruttoria e la prassi consolidata dell'Ufficio competente alla seguente definizione:

a) “Per gli edifici a due piani fuori terra si definisce spazio esistente al piano terra la superficie coperta interna al perimetro delimitato dagli elementi strutturali in elevazione (escluse le porzioni aggettanti), sottostante al volume posto al piano primo (secondo fuori terra), costituito dal:

- volume chiuso delimitato su tutti i lati da pareti ed avente destinazione d'uso autorimessa (ex art. 2 comma 2 della L. 122/1989 e s.m.i.) e/o da altro uso accessorio alla residenza (tavernetta, ecc.) ;*
- arretramento dei muri perimetrali rispetto alle fronti principali del piano superiore, aperto su uno, due o tre lati.*

b) Per gli edifici ad un piano fuori terra si definisce spazio esistente al piano terra la superficie coperta interna al perimetro delimitato dagli elementi strutturali in elevazione (escluse le porzioni aggettanti), costituito dal:

- volume chiuso delimitato su tutti i lati da pareti ed avente destinazione d'uso autorimessa (ex art. 2 comma 2 della L. 122/1989 e s.m.i.) e/o da altro uso accessorio alla residenza (tavernetta, ecc.) ed aderente all'unità abitativa;*
- arretramento dei muri perimetrali rispetto alle fronti principali, aperto su uno o due lati, escludendo le porzioni arretrate e/o porticate e/o pilotis aperte su tre lati.*

c) Non può intendersi piano terra il livello posto sopra un piano avente i requisiti di cui al successivo punto “III”;

d) La disposizione si applica solo agli edifici legittimi o legittimati, conformi al vigente P.R.G.C., in particolare:

- l'altezza massima dell'edificio emergente dal terreno computata ex art. 21 punto 4-4-1 delle N.T.A. del P.R.G.C. sia conforme all'art. 28-3-3;*

- il numero di piani fuori terra sia conforme all'art. 28-3-3.

- 2) Di disporre che, per quanto esposto in narrativa, l'applicazione del punto 4 della Normativa Particolare dell'art. 28-3-3 delle N.T.A. del P.R.G.C., area normativa Cr3 avvenga in ossequio alle seguenti ulteriori precisazioni:

a) Lo spazio esistente al piano terra ed interessato dalla trasformazione, in quanto accessorio e pertinenziale, dovrà essere inferiore al volume principale esistente ed anteriore al 24.11.1995 di cui costituisce pertinenza.

b) Trattandosi di interventi (con bassa densità edificatoria) in ambito collinare oggetto di tutele maggiori rispetto all'ambito di pianura o urbanizzato, saranno esclusi dal recupero ai fini abitativi gli interventi che si caratterizzeranno come superfetazioni che diminuiscono la coerenza e leggibilità dell'impianto originario.

c) Nel caso il terreno pertinenziale immediatamente adiacente l'edificio sia caratterizzato, come ordinariamente avviene in ambito collinare, da un sensibile dislivello con porzioni delle fronti in parte controterra, si intende posto al piano terreno lo spazio esistente avente le seguenti caratteristiche:

-superficie e altezza idonee a garantire i requisiti di abitabilità;

-almeno un fronte utile all'apertura di finestre;

-almeno un fronte con antistante quota del terreno esterno pari o inferiore al piano di calpestio del medesimo.

- 3) Di dare atto che la presente deliberazione costituisce interpretazione autentica non determinante in alcun modo innovazione o modificazione delle N.T.A. del P.R.G.C., ma mera formalizzazione di definizioni e precisazioni ai fini della trasparenza e parità di trattamento a cui deve improntarsi l'attività amministrativa.
- 4) Di dare atto che il Dirigente del Settore è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti.
- 5) Di dare atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.

Inoltre, con successiva votazione, resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i. .

Si dà atto che è stata sentita la competente Commissione Consiliare in data 20/06/2023.

Il Presidente invita il Sindaco ad illustrare la proposta di delibera in oggetto.

Successivamente prende la parola la Cons.ra Persico, il cui intervento, qui integralmente richiamato, risulta come da registrazione audio/video su supporto di memorizzazione digitale, ai sensi dell'art. 54 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari.

Il Presidente, non avendo altri consiglieri iscritti ad intervenire, pone in votazione palese la proposta di deliberazione sopra riportata.

Si dà atto che al momento della votazione sono assenti o non si sono abilitati al voto, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale il seguente n. 1 Consigliere:

Di Bella

La votazione, espressa in forma palese, dà il seguente risultato:

Presenti n. 24 Consiglieri

Votanti n. 24 Consiglieri

Voti favorevoli n. 15

Astenuti zero

Voti contrari n. 9 (Bellagamba, Calligaro, Fassone, Giachino, Monticone, Osella, Patriti, Viscomi, Zacà)

Non partecipanti al voto zero

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

di APPROVARE la deliberazione in oggetto sopra riportata.

Il Presidente pone quindi in votazione la richiesta di immediata eseguibilità.

Si dà atto che al momento della votazione sono assenti o non si sono abilitati al voto, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale il seguente n. 1 Consigliere:

Di Bella

La votazione, espressa in forma palese, dà il seguente risultato:

Presenti n. 24 Consiglieri

Votanti n. 24 Consiglieri

Voti favorevoli n. 15

Astenuti zero

Voti contrari n. 9 (Bellagamba, Calligaro, Fassone, Giachino, Monticone, Osella, Patriti, Viscomi, Zacà)

Non partecipanti al voto zero

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

di APPROVARE l'immediata eseguibilità della deliberazione sopra riportata.

IL Presidente del Consiglio

Diego Artuso

(firmato digitalmente)



Il Segretario Generale

Stefania Truscia

(firmato digitalmente)

