

COPIA

Data **25 FEB 2013**

Protocollo **5447/DB0800**

Al Responsabile dell'Area tecnica  
della Città di  
via Palazzo di Città n. 39  
10059 SUSA (TO)

**Oggetto: Comune di SUSA (TO).**

**Riscontro a nota comunale prot. n. 833 Cat. 10 Classe 1 del 21 gennaio 2013:**

**"Legge regionale 2 marzo 2011, n. 1. Richiesta parere fattibilità intervento edilizio.**

Con la nota sopra richiamata il Comune chiede di esprimere parere in merito ad una richiesta preliminare relativa all'intervento di sostituzione edilizia di un fabbricato di proprietà privata, destinato a cinema-teatro dal vigente PRGC, e la sua possibile successiva ricostruzione, secondo quanto consentirebbe la legge n. 106/2011.

Riferisce il Comune che il fabbricato esistente si trova in area per attrezzature socio-culturali-sanitarie ed è specificatamente individuato come sala a cinema dal vigente PRGC; inoltre, è inserito nella perimetrazione del vecchio nucleo di interesse ambientale, soggetto alla salvaguardia di cui all'articolo 49 della legge regionale n. 56/1977 e si trova, anche, in ambito vincolato sotto il profilo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 (vincolo ex 1497).

Il Comune precisa ancora che non ha deliberato restrizioni all'applicazione della legge regionale n. 20/2009 e successive modifiche.

Pertanto, l'intervento in progetto prevede la sostituzione edilizia del fabbricato originario, assai degradato, con un edificio a prevalente destinazione residenziale ed attività commerciali al piano terra, utilizzando sostanzialmente le stesse quantità di volumetria e di superficie coperta esistenti.

In particolare, quindi, vengono chiesti chiarimenti in merito:

- all'ammissibilità dell'intervento in progetto, così come descritto;
- alla circostanza che non sia previsto l'utilizzo di alcun bonus premiale;
- alle condizioni di tutela paesaggistico-ambientale, come segnalata.

Sulle questioni segnalate è possibile evidenziare quanto segue:

- la legge regionale 14 luglio 2009, n. 20, agli articoli 3, 4 e 7, consente interventi edilizi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione in deroga agli strumenti urbanistici vigenti di edifici a destinazione residenziale, artigianale, produttiva, direzionale e turistico-ricettiva; sulla base di quanto ivi previsto non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso in atto degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti;
- diversi sono gli interventi edilizi consentiti in deroga all'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106 - *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*; su questo tema la Regione ha fornito prime indicazioni operative con la circolare 7/UOL del 9 maggio 2012. Così, a differenza di quanto indicato al punto precedente, i contenuti della norma statale e della relativa circolare regionale non segnalano condizioni ostative alla sostituzione edilizia di una sala a cinema e del relativo mutamento di destinazione d'uso; infatti, oggetto delle operazioni edilizie consentite in deroga sono *edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, ecc...*

Tuttavia, si richiama l'attenzione sulle condizioni fondamentali che:

- l'edificio sia, comunque, dismesso o in via di dismissione (art. 5, comma 9. *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***);
- non sia localizzato nel centro storico (art. 5 comma 10. *Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o **siti nei centri storici** o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria*);
- che la relativa autorizzazione sul vincolo paesaggistico-ambientale dell'area o dell'edificio venga regolarmente acquisita (art. 5 comma 11. *Resta fermo 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, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42***).

Per completezza, si segnala la necessaria verifica che occorre effettuare sul rispetto e sulla dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal PRG e dalla legge regionale n. 56/1977, secondo quanto indicato nella legge statale e richiamato dalla circolare regionale; infatti, nel caso tale edificio sia conteggiato nella quota a standard richiesta nel PRG, la sua relativa trasformazione con mutamento della destinazione d'uso richiede il riequilibrio della quota complessiva di servizi; in proposito, si richiamano di seguito i relativi riferimenti:

- legge 106/2011 - art. 5 comma 11. *Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici*;
- circolare regionale 7/UOL - 4.3 *vanno rispettate le norme espressamente previste dal comma 11, riassumibili nell'obbligo di rispettare i seguenti elementi*:
  - *la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal PRG e dalla l.r. n. 56/1977.*

Distinti Saluti.

Il Direttore  
Ing. Fulvio Dezzani

referenti:  
arch. Fulvio Dezzani  
dott. Antonio Trifiro