

# CITTÀ DI BIELLA



## COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 039 DEL 25 MAGGIO 2021

---

OGGETTO: URBANISTICA – CASCINA O.R.E.M.O. – RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO IMMOBILE RURALE E RICONVERSIONE DELLO STESSO AD USO TERZIARIO – ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 D.P.R. 380/01 – VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA SUSSISTENZA DEL PUBBLICO INTERESSE E ASSENSO ALLA DEROGA RICHIESTA

---

L'anno duemilaventuno il giorno venticinque del mese di maggio alle ore 15,51 presso il teatro Sociale Villani si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale il sig. Marzio OLIVERO.

All'atto della discussione dell'argomento in oggetto risultano presenti n. 26 consiglieri e assenti n. 06.

BARRASSO Pietro	Assente	MAIO Federico	Assente
BIASSOLI Matteo	X	MAIOLATESI Edoardo	X
BOTTA Rocco	X	MAZZA Manuela	X
BRUSCHI Marta	X	MILAN Claudio	X
CALDESI Livia	X	NEGGIA Corrado	X
COLLETTA Vito	X	OLIVERO Marzio	X
DANTONIA Giovanni	X	PARAGGIO Amedeo	X
EL ATTAR Violetta	Assente	PASQUALINI Alessio	Assente
ERCOLI Alessio	X	PERINI Alberto	Assente
ES SAKET Mohamed	Assente	RIZZO Paolo	X
FERRARI Gianni	X	ROBAZZA Paolo	X
FERRERO Andrea	X	SPEZIGA Arturo	X
FOGLIO BONDA Andrea	X	TOPAZZO Gigliola	X
GALLELLO Domenico	X	VARNERO Valeria	X
GENTILE Donato	X	VIGNOLA Alessandro	X
GENTILE Sara	X	ZEN Cristina	X

È presente il Sindaco Claudio CORRADINO.

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori sigg.ri: MOSCAROLA, TOSI, GREGGIO, BESSONE, SCARAMUZZI, ZAPPALÀ.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Serena BOLICI incaricato della redazione del verbale.

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Mauro DONINI.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

URBANISTICA – CASCINA O.R.E.M.O. – RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO IMMOBILE RURALE E RICONVERSIONE DELLO STESSO AD USO TERZIARIO – ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 D.P.R. 380/01 – VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA SUSSISTENZA DEL PUBBLICO INTERESSE E ASSENSO ALLA DEROGA RICHIESTA

---

Il sig. Presidente apre il dibattito sull'argomento in oggetto.

Interviene l'Assessore sig. Tosi.

Quindi,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**  
**(in seduta pubblica)**

Premesso che in data 16/11/2020 è stata trasmessa allo Sportello Unico delle Attività Produttive con codice 90026640020-16112020-1847 istanza di permesso di costruire in deroga al PRGC vigente ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Biella per intervento di ristrutturazione ed ampliamento immobile rurale e riconversione dello stesso ad uso terziario denominato "Cascina O.R.E.M.O.";

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. il permesso di costruire in deroga al P.R.G.C. vigente è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- il compendio immobiliare in oggetto, attualmente a destinazione agricola, è costituito da un antico cascinale a corte, posto a nord e da una porzione rurale, di più recente costruzione e minor pregio architettonico, a sud;
- la cascina, che presenta attualmente l'accesso principale su Corso Pella, si colloca in un'area urbana a forte vocazione sportiva e scolastica (servizi) con la presenza dell'Accademia dello Sport, Città Studi e la Biblioteca, l'Istituto professionale "Galileo Ferraris" (servizi);
- il lotto, identificato catastalmente al foglio Foglio 58 mapp. 459, per complessivi 7586 mq, è classificato dal P.R.G.C. vigente in zona "TR - Aree per attività economiche con attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere esistenti da confermare e di nuovo impianto" – disciplinato dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- il P.R.G.C. consente, nel rispetto del vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, interventi di ricostruzione e nuova costruzione secondo i seguenti parametri:
  - $U_t = 0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
  - $R_c = 50\%$
  - $H =$  inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m;
  - parcheggi privati (Ppr) nella misura e con le modalità previste dall'art. 39;
  - aree a verde privato (SVp) nella misura minima di 0,30 mq/mq Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili);
  - destinazioni ammesse:
    - ✓ Attività economiche terziarie (T) e specificatamente: **Tr** - attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere: alberghi, residence, ostelli, collegi, con relativi servizi integrati;
    - ✓ Attività economiche commerciali (C) e specificatamente **Pe** - pubblici esercizi (ristoranti, bar, e simili);

Visto:

- l'istanza di permesso di costruire in deroga ex art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prevede il recupero del complesso edilizio nell'ambito del Progetto denominato "Cascina O.R.E.M.O. – Un modello inclusivo di Orientamento – Rete – Educazione – Movimento – Ospitalità", finalizzato alla realizzazione di un polo con servizi e attività rivolti anche a persone con diverse tipologie e gradi di disabilità, promuovendo l'inclusività. In particolare il progetto propone i seguenti spazi con relative destinazioni d'uso:
  - corpo in ampliamento per lo svolgimento di attività motorie e ludico ricreative e vasche natatorie, oltre ai necessari locali accessori.  
Attività economiche terziarie (T) e specificatamente: **Ts** - attività sportive, ricreative;
  - centro per la disabilità in età evolutiva.  
Attività economiche terziarie (T) e specificatamente: **Ta7** - attività sanitarie, assistenziali, residenze assistite, case di cura;
  - centro di custodia oraria (baby parking), area laboratori didattici ed educativi, centro orientamento.  
Attività economiche terziarie (T) e specificatamente: **Ta3** - attività scolastiche, formative, culturali, espositive, museali;
- l'attuale previsione urbanistica di riuso dell'area, benché a vocazione terziaria, prevede usi specifici: **Tr** - attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere e **Pe** - pubblici esercizi e non contempla specificamente le suddette destinazioni proposte nel progetto;

Dato atto che:

- il progetto di riqualificazione dell'area è conforme ai parametri urbanistico-edilizi previsti nell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione, fatta eccezione esclusivamente per gli usi ammessi che non consentono l'insediamento di attività sportive, sanitarie ed educative;
- il progetto è pertanto realizzabile unicamente se concesso in deroga ex art. 14 D.P.R. 380/2001, nel rispetto del piano regolatore, nonché delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, laddove il consiglio comunale ne ravvisi il pubblico interesse;

- la richiesta di deroga attiene esclusivamente gli usi ammessi, peraltro complementari e compatibili come risulta dalla classificazione di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di attuazione del PRGC, in quanto compresi nella stessa categoria "Attività economiche terziarie (T)" a scala urbana;
- le destinazioni d'uso, oggetto di deroga, risultano altresì complementari e compatibili anche rispetto al contesto urbano, fortemente connotato da attività scolastiche, ricreative, culturali e di ricerca;
- l'art. 16 d-ter) del DPR 380/01 e s.m.i. prevede un contributo straordinario per determinare il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- la deroga richiesta attiene unicamente a differenti destinazioni d'uso all'interno di destinazioni terziarie tra loro compatibili così come disciplinate all'art. 10.3 delle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente;
- nel caso specifico pertanto l'oggetto della deroga non configura un incremento del valore dell'area rispetto alla previsione urbanistica vigente che classifica il compendio immobiliare in esame come area terziaria edificabile con destinazione ricettiva e quindi con un valore immobiliare analogo stabilito sia sulla base dei parametri e dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI) che dalle principali pubblicazioni di Settore;
- conseguentemente non risulta dovuto il contributo straordinario di cui all'art. 16 d-ter) del citato provvedimento, fermo restando l'obbligo di soddisfacimento degli standard urbanistici e la corresponsione del contributo di costruzione ai sensi di legge;

Atteso che:

- l'intervento è finalizzato ad approntare un polo di attività formative, socio-assistenziali e ricreative a beneficio di categorie deboli e più in generale a servizio del cittadino e del territorio;
- in merito all'ambito di applicazione del permesso di costruire in deroga, può dirsi ormai consolidato l'indirizzo dottrinale e giurisprudenziale che attribuisce fondamentale rilevanza al c.d. elemento funzionale, ossia allo specifico riconoscimento dell'interesse pubblico per gli edifici che, per caratteristiche intrinseche o per destinazione funzionale, risultino idonei a soddisfare interessi o bisogni di rilevanza pubblica, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzino;
- difatti, la giurisprudenza del Consiglio di Stato, con sentenza n. 2761/15, ha chiarificato che: «Non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso, ed esulante da considerazioni meramente finanziarie»;
- ai sensi della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28/10/1967 si evince che: "per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso ecc." e che pertanto la deroga agisce su un edificio "di interesse pubblico" secondo la definizione ora introiettata dal citato articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;

Accertato l'interesse pubblico dell'intervento edilizio in questione, valutato sulla base dell'effettiva connessione tra la destinazione dell'edificio e l'interesse perseguito dall'Amministrazione di promozione delle attività con finalità sociale;

Ritenuto pertanto l'intervento proposto suscettibile di deroga alle disposizioni urbanistiche edilizie, limitatamente alla destinazione d'uso ammessa dal PRGC vigente;

Visti:

- il parere della Commissione Edilizia espresso in data 15.12.2020;
- l'autorizzazione espressa dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ai sensi dell'art. 21 d. Lgs. 42/2004 in data 15.04.2021;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;
- la Variante Generale al P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 15-6105 del 11 giugno 2007 e successive varianti parziali;
- la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;
- l'articolo 14 del DPR 380/01 e s.m.i.;
- la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012 n. 7/UOL;
- il D.M. n. 1444/1968;
- la Legge Regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.;

Dato atto che si prescinde dal parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000;

Visto il parere favorevole espresso in ordine alla sola regolarità tecnica del Dirigente del Settore Gestione del Territorio, Ambiente, Trasporti e Patrimonio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi, palesi, risultato accertato dagli scrutatori sigg. Biassoli, Ferrari, Robazza

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante del presente atto;
2. di prendere atto dei seguenti elaborati esplicativi allegati all'istanza di permesso di costruire in deroga a firma dell'architetto Gianluca Bassetto che, se pur non materialmente allegati alla presente, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
  - Relazione tecnica;
  - All. B Verifiche urbanistiche;
3. di assentire, per le motivazioni di cui in premessa, alla deroga richiesta rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. dichiarando la sussistenza dell'interesse pubblico del progetto di realizzazione dell'intervento;
4. di dare atto che, al fine di conformare il Progetto alle eventuali ulteriori richieste che verranno effettuate dagli uffici comunali o da altri Enti prima di procedere con il formale rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire potranno essere introdotte ulteriori

modifiche che non alterino la sostanza del Progetto approvato ed in particolare le destinazioni d'uso;

5. di dare mandato al Dirigente del Settore Gestione del Territorio al proseguo dell'iter finalizzato al rilascio del permesso di costruire, in conformità ai contenuti della presente deliberazione, con le eventuali modifiche di cui al precedente punto 4).
- 
-