

CITTÀ DI BIELLA



COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 080 DEL 29 NOVEMBRE 2021

OGGETTO: URBANISTICA – PROPRIETÀ: F REALTY HOLDING S.R.L. - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 D.P.R. 380/2001, IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE 106/2011, ART. 5 COMMI 9 – 14. INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PER RICAPO DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN BIELLA VIA RAMELLA GERMANIN N° 26 – VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA SUSSISTENZA DEL PUBBLICO INTERESSE E ASSENSO ALLA DEROGA RICHIESTA

L'anno duemilaventuno il giorno ventinove del mese di novembre alle ore 15,28 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. 24 consiglieri e assenti n. 08.

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

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.

N. 080 DEL 29.11.2021

URBANISTICA – PROPRIETÀ: F REALTY HOLDING S.R.L. - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 D.P.R. 380/2001, IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE 106/2011, ART. 5 COMMI 9 – 14, INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PER RICAVO DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN BIELLA VIA RAMELLA GERMANIN N° 26 – VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA SUSSISTENZA DEL PUBBLICO INTERESSE E ASSENSO ALLA DEROGA RICHIESTA

Il sig. Presidente apre la discussione sull'argomento in oggetto.

Interviene l'Assessore sig. Tosi.

Per il relativo intervento si fa riferimento alla registrazione su supporto digitale, ai sensi dell'art. 40 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari Permanenti.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE (in seduta pubblica)

Premesso che:

- il Decreto Legge 13.05.2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12.07.2011, n. 106, vede all'art. 5, in particolare commi 9 – 14, l'introduzione di particolari previsioni, finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché a promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, caratterizzate da funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare;
- dalla data di entrata in vigore della Legge 106/2011, ovvero dal giorno 13/07/2011, sono ampiamente trascorsi i sessanta giorni per l'approvazione da parte della Regione Piemonte di specifiche leggi per incentivare le azioni previste al comma 9, art. 5, della Legge senza che nessun provvedimento sia stato adottato;
- la stessa Legge dello Stato prevede inoltre un regime di automatismo, in forza del quale alcune specifiche norme della Legge stessa – in assenza di nuove norme regionali siano immediatamente applicabili – *“decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione ... le disposizioni contenute nel comma 9 ... sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali”*;
- in data 9 maggio 2012 è stata emanata la circolare del Presidente della Giunta Regionale, n. 7/UOL, contenente le prime indicazioni sull'applicazione dell'art. 5, commi 9 – 14 della suddetta Legge sul territorio regionale;

Considerato che la stessa Circolare individua il procedimento amministrativo per il rilascio dei permessi di costruire in applicazione delle suddette norme, in deroga al PRGC analogamente a quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. n° 380/2001, previa deliberazione da parte del Consiglio Comunale;

Atteso che le norme del nono comma dell'art. 5 della Legge 106/2011, mirano a rilanciare l'attività edilizia mediante il recupero degli edifici dismessi e la riqualificazione delle aree degradate, anche attraverso la possibilità di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono:

- ✓ il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella esistente come misura premiale;
- ✓ la possibilità di delocalizzare le volumetrie esistenti in area o aree diverse;
- ✓ la modifica della destinazione d'uso (purché di tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari);
- ✓ la modifica della sagoma per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti;

Vista l'istanza n° 65 presentata dalla Società F Realty Holding s.r.l. il 01/09/2021 e protocollata con il n. 42678 in data 01/09/2021, intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi della citata Legge 106/2011 e della Circolare applicativa della Regione Piemonte 7/UOL, con l'obiettivo di procedere con la ristrutturazione edilizia mediante parziale demolizione e ricostruzione di fabbricato industriale dismesso e modifica della destinazione d'uso in residenziale in Biella Via Ramella Germanin n° 26, distinto in mappa al N.C.T. al foglio 11 mappale 815 nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 16 comma 4 comma d-ter) del DPR 380/2001 il permesso di costruire in deroga è subordinato, in aggiunta al contributo di costruzione ed al reperimento degli standard urbanistici ovvero alla loro monetizzazione, al versamento di un contributo straordinario commisurato: *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”*;
- detto contributo straordinario, commisurato all'aumento di valore dell'area in funzione della deroga richiesta che riguarda il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da area a servizi privati ad area residenziale per il ricavo di quattro unità abitative all'interno di un immobile industriale dismesso, è stato calcolato dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base delle valutazioni medie di mercato all'attualità, e ammonta ad € 23.978,40;
- l'area oggetto di intervento risulta infatti classificata dal P.R.G.C vigente in “Area per servizi privati di livello comunale” - S2* per attrezzature di interesse comune esistenti” ed S3* per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport esistenti”;
- l'area oggetto di intervento risulta altresì vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. , art. 136 comma 1 lettere c) e d) (D.M. 05.05.1964) e che per tal motivo in data 15/03/2021 la società F Realty Holding s.r.l. ha presentato istanza paesaggistica poi sottoposta al parere della Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 08/06/2021 che si esprimeva favorevolmente e successivamente inoltrata in Soprintendenza con ottenimento del “parere favorevole condizionato” in data 02/08/2021;
- l'area oggetto di intervento risulta classificata dallo studio geologico a supporto della Variante al PRG Comunale in classe IIA2 “fattibilità con limitazioni più o meno gravi” con

presenza di un elemento di dissesto riferibile ad una frana attiva non cartografata e che per tal motivo sono stati richiesti opportuni approfondimenti avutisi con l'inoltro in data 15/10/2021 di perizia geologica redatta dal geologo Emanuele Bissacca;

Considerato inoltre che:

- la soluzione progettuale prevede la ristrutturazione mediante parziale demolizione e ricostruzione di fabbricato industriale dismesso con cambio di destinazione d'uso in residenziale con una superficie notevolmente inferiore a quella preesistente senza richiedere né la delocalizzazione delle volumetrie esistenti previste in demolizione in altre aree, né tantomeno il riconoscimento di volumetrie aggiuntive;
- la destinazione residenziale proposta appare compatibile e complementare con le destinazioni dei fabbricati e delle zone urbanistiche limitrofe;

Ritenuto che l'intervento proposto sia compatibile con le norme di cui al nono comma dell'art. 5 della legge 106/2011, in quanto adeguato alle finalità in esso espresse;

Considerato infatti che:

- l'intervento prevede la riqualificazione di un'area urbana evidentemente degradata in considerazione della presenza di un fabbricato fatiscente e in disuso da parecchi anni;
- l'intervento prevede la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente in quanto è prevista la ristrutturazione edilizia mediante parziale demolizione e ricostruzione di un fabbricato industriale dismesso con cambio di destinazione d'uso in residenziale;
- non è previsto nuovo consumo di suolo e l'intervento prevede inoltre una cospicua riduzione della superficie utile lorda da 1.899,00 mq a 799,28 mq;

Atteso che l'Amministrazione locale nei limiti delle proprie competenze e nell'ambito delle politiche di programmazione del territorio, intende promuovere la riqualificazione delle parti degradate e/o dismesse del territorio con interventi che non producano consumo di suolo;

Visti gli elaborati tecnici costituenti il progetto edilizio dell'intervento in deroga a firma del Tecnico Libero Professionista Arch. Fiorenzo Moratello, depositati agli atti dell'ufficio tecnico comunale e composti da:

- Relazione tecnica – illustrativa;
- documentazione fotografica;
- Foto simulazioni rendering;
- Tav. n. 1 – Estratto di mappa C.T, planimetria generale, piano quotato, sezione A-A e sezione B-B;
- Tav. n. 1b – Planimetria – Pianta scarichi;
- Tav. n. 2 – Rilievo Stato attuale: Pianta piano terreno, primo, secondo, terzo;
- Tav. n. 2a – Rilievo Stato attuale: Prospetti sud, est, ovest, nord e Sezioni A-A, B-B, C-C, D-D;
- Tav. n. 3 – Interventi in progetto: Pianta piano terreno, primo, secondo, terzo;
- Tav. n. 3a – Interventi in progetto: Prospetti sud, est, ovest, nord e Sezioni A-A, B-B, C-C, D-D;
- Tav. n. 4 – Stato Finale: Pianta piano terreno, primo, secondo, terzo, verifica rapporti aeroilluminanti;
- Tav. n. 4a - Stato Finale: Prospetti sud, est, ovest, nord e Sezioni A-A, B-B;
- Tav. n. 5 – Costo di costruzione;

Dato atto che sussistono le condizioni di interesse pubblico richieste dalla norma e che l'intervento non ricade nelle esclusioni previste dalla Circolare regionale applicativa in quanto:

- non si tratta di intervento abusivo;
- non si tratta di edificio in Centro Storico o edificio vincolato;
- non si tratta di area con caratteristiche di inedificabilità assoluta;
- con l'intervento verrà garantito l'assolvimento degli standard urbanistici previsti dalla L.R. 56/77 e dal P.R.G.C.;
- dovranno essere rispettate le norme antisismiche, antincendio, igienico sanitarie, di efficienza energetica e di rispetto dell'ambiente;

Sentito il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 08/09/2021;

Vista:

- la nota del Settore Gestione Territorio del 21/09/2021 prot. 46130 con la quale vengono comunicati al richiedente gli esiti dell'istruttoria e la richiesta delle integrazioni necessarie al fine di sottoporre il progetto all'esame del Consiglio comunale per l'eventuale rilascio della deroga richiesta e degli ulteriori elaborati e documenti necessari per l'eventuale prosecuzione dell'iter di rilascio del permesso di costruire;
- la nota del 15/10/2021 prot. 50827 con la quale la richiedente ha integrato la documentazione progettuale alle richieste dell'ufficio tecnico con la trasmissione di:
 - Nota esplicativa motivante le coincidenze dell'intervento con le finalità della Legge 106/2011;
 - Tav. n. 4b – Stato Finale: Pianta piano secondo, Sezioni A-A, B-B, B1-B1, C-C, D-D;
 - Dichiarazione di fattibilità strutturale – Modello 8;
 - Indagine ambientale per le contaminazioni del suolo e del sottosuolo;
 - Perizia geologica redatta dal geologo Emanuele Bissacca;

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- la Legge 12 luglio 2011, n. 106;
- la Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i.;
- la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 09/05/2021 n. 7UOL;
- il D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- le N.T.A. del P.R.G.C del Comune di Biella;
- la D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012;
- l'art. 42 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

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, Foglio Bonda, Neggia,

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante del presente atto;
2. di prendere atto degli elaborati tecnici costituenti il progetto edilizio dell'intervento in deroga a firma del Tecnico Libero Professionista Arch. Fiorenzo Moratello, depositati agli atti dell'ufficio tecnico comunale e composti da:
 - ✓ Relazione tecnica – illustrativa (Luglio 2021);
 - ✓ documentazione fotografica (Luglio 2021);
 - ✓ Foto simulazioni rendering (Luglio 2021);
 - ✓ Tav. n. 1 – Estratto di mappa C.T, planimetria generale, piano quotato, sezione A-A e sezione B-B (Luglio 2021);
 - ✓ Tav. n. 1b – Planimetria – Pianta scarichi (Luglio 2021);
 - ✓ Tav. n. 2 – Rilievo Stato attuale: Pianta piano terreno, primo, secondo, terzo (Luglio 2021);
 - ✓ Tav. n. 2a – Rilievo Stato attuale: Prospetti sud, est, ovest, nord e Sezioni A-A, B-B, C-C, D-D (Luglio 2021);
 - ✓ Tav. n. 3 – Interventi in progetto: Pianta piano terreno, primo, secondo, terzo (Luglio 2021);
 - ✓ Tav. n. 3a – Interventi in progetto: Prospetti sud, est, ovest, nord e Sezioni A-A, B-B, C-C, D-D (Luglio 2021);
 - ✓ Tav. n. 4 – Stato Finale: Pianta piano terreno, primo, secondo, terzo, verifica rapporti aeroilluminanti (Luglio 2021);
 - ✓ Tav. n. 4a - Stato Finale: Prospetti sud, est, ovest, nord e Sezioni A-A, B-B (Luglio 2021);
 - ✓ Tav. n. 5 – Costo di Costruzione (Luglio 2021);
 - ✓ Nota esplicativa motivante le coincidenze dell'intervento con le finalità della Legge 106/2011(Ottobre 2021);
 - ✓ Tav. n. 4b – Stato Finale: Pianta piano secondo, Sezioni A-A, B-B, B1-B1, C-C, D-D (Ottobre 2021);
 - ✓ Dichiarazione di fattibilità strutturale – Modello 8 (Ottobre 2021);
 - ✓ Indagine ambientale per le contaminazioni del suolo e del sottosuolo (Ottobre 2021);
 - ✓ Perizia geologica redatta dal geologo Emanuele Bissacca (Ottobre 2021);
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. dalla Società F Realty Holding s.r.l. il 01/09/2021 e protocollata con il n. 42678 in data 01/09/2021, per la ristrutturazione edilizia mediante parziale demolizione e ricostruzione di fabbricato industriale dismesso e modifica della destinazione d'uso in residenziale in Biella Via Ramella Germanin n° 26, distinto in mappa al N.C.T. al foglio 11 mappale 815 così come richiesto e rappresentato negli elaborati progettuali di cui al punto precedente;
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);

6. di dare atto che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte – Settore Gestione del Territorio, in ottemperanza a quanto richiesto dalla circolare regionale 7/UOL;
 7. di dichiarare, con voti favorevoli, unanimi, palesi, risultato accertato dagli scrutatori sigg. Biassoli, Foglio Bonda, Neggia, la presente deliberazione immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.
-
-