



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA

Torino, 24/04/2013

Prot.n..... del.....

Cat.....

(da citare nella risposta)

O. d. S. n. 3 / 2013

Oggetto : Variante 270 al P.R.G. “Studi Professionali – localizzazioni ai piani superiori al primo” – Prime indicazioni operative.

Il Consiglio Comunale nella seduta del 8 aprile 2013 ha approvato la variante parziale n. 270 denominata “Studi professionali – localizzazioni ai piani superiori al primo”.

Rispetto alla variante adottata sono stati introdotti alcuni emendamenti di significativa importanza:

- 1) All’articolo 2, punto 63, è stata introdotta la definizione di “Studio professionale”. Si precisa che tale attività potrà essere esercitata anche in forma associata e che in tale definizione non rientrano i mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio.
- 2) La prevalenza della destinazione residenziale è stata specificata come prevalenza della S.L.P. (>50%) delle parti a destinazione residenziale, con riferimento a quella esistente sul lotto fondiario (Lotto di costruzione o lotto autonomo se frazionato ante 19/12/1991). La prevalenza dovrà essere dimostrata mediante “idonea documentazione” grafica asseverata da un tecnico abilitato costituita da:
 - Planimetria di P.R.G. e inquadramento planimetrico generale.
 - Rappresentazione grafica del lotto con dimostrazione della relativa superficie.
 - Calcolo della S.L.P. esistente (o in progetto, nel caso in cui l’insediamento degli studi professionali avvenga contestualmente ad interventi con incremento di S.L.P.) dimostrata con schemi grafici.
 - Calcolo della S.L.P. esistente (o in progetto) sul lotto fondiario a destinazione non residenziale, dimostrata con schemi grafici.
 - Tabella riepilogativa della S.L.P. sopra citata.
 - Nel caso in cui in sede di insediamento degli studi professionali vengano installati nuovi impianti tecnologici, deve essere predisposta una sintetica relazione descrittiva dell’impianto e dell’ambiente circostante e una dichiarazione, sottoscritta dal proponente e dal progettista, con la quale si attesti la conoscenza di quanto previsto

TORINO2015
CAPITALE EUROPEA DELLO SPORT
città candidata

dalla normativa vigente e dal Titolo II del Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento Acustico, specificatamente all'art. 6. In particolare trattandosi di impianti connessi con esigenze professionali, ai sensi dell'art. 4 del D.P.C.M. 14/11/1997, la dichiarazione dovrà riportare impegno al rispetto del valore limite differenziale; nel caso in cui lo studio professionale venga concesso in locazione dovrà essere altresì dichiarato che l'obbligo di rispetto di tale limite di legge è stato portato a conoscenza dei locatari.

Per quanto riguarda i requisiti acustici passivi degli edifici si rimanda all'art. 25, comma 3, del Regolamento per la Tutela dall'Inquinamento Acustico: le valutazioni previsionali e conclusive devono essere predisposte, limitatamente, per gli aspetti correlati alla realizzazione di nuovi impianti tecnologici o alla sostituzione di impianti esistenti, a funzionamento discontinuo e continuo. Le tipologie di impianti sono riportate nel DPCM 5/12/1997.

- Nel caso in cui il cambio d'uso venga richiesto senza opere edilizie o senza opere edilizie incidenti su parti comuni occorre presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dell'amministratore del condominio attestante specificatamente che il cambio di destinazione d'uso richiesto è consentito dal regolamento di condominio.
- Nel caso in cui il cambio d'uso venga richiesto congiuntamente ad opere edilizie esterne o ad opere edilizie incidenti su parti comuni occorre presentare verbale di assemblea condominiale di approvazione del progetto con le maggioranze prescritte dal codice civile e firma in originale dell'amministratore.
- Nel caso in cui l'edificio oggetto di intervento non fosse costituito in condominio occorre il consenso scritto dei proprietari di tutte le unità immobiliari presenti con le maggioranze prescritte dal Codice Civile in materia di Comunione.

Il cambio d'uso da residenza a studio professionale con opere, o senza opere ma per unità immobiliari superiori a 700 mc., costituendo passaggio tra categorie di cui alla Legge Regionale 19/99, si configura come intervento soggetto a P.d.C. o D.I.A. in alternativa a P.d.C..

Il cambio d'uso senza opere per unità immobiliari non superiori a 700 mc. compatibili alle norme di attuazione del P.R.G., si configura come attività edilizia libera soggetta a semplice comunicazione che deve essere corredata, in relazione alle prescrizioni introdotte dalla N.U.E.A., dalla citata documentazione asseverata, anche in considerazione della necessità di rendere disponibili a terzi le verifiche rispetto alla prevalenza della destinazione residenziale.

L'insediamento di studi professionali fino al primo piano (Aree R1, R2, R3, R4, R9), o fino al piano ammezzato (Area R5) è sempre ammesso senza le verifiche della prevalenza residenziale introdotte dalla variante 270; le destinazioni d'uso presenti anche ai piani bassi rientrano, viceversa, nella citata verifica ove questa sia necessaria per l'insediamento degli studi professionali ai piani superiori.

In caso di richieste di sanatoria per insediamenti di studi professionali ai piani superiori al primo già realizzati, si ricorda che, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. occorre venga dimostrata la c.d. "doppia conformità", sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della domanda in sanatoria.

Con riferimento al momento della realizzazione del cambio d'uso, quindi, risultano sanabili gli insediamenti di studi professionali abusivamente realizzati dopo la data dell'8 aprile 2013 o prima del 19 luglio 1977 (da dimostrare con documento probante).

Nel caso di abusi realizzati in data successiva al 19 luglio 1977 e precedentemente all'entrata in vigore del Progetto Preliminare del vigente P.R.G. 19/12/1991 occorre verificare la conformità con le destinazioni ammesse con riferimento alle specifiche prescrizioni del P.R.G. all'epoca vigenti per le varie parti di Città.

Il Dirigente
Servizio/Permessi di Costruire
Arch. Claudio Demetri

Il Direttore
Direzione Edilizia Privata
Arch. Mauro Cortese