

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO

Corso Trento, 21 - 10129 Torino – Tel. 011.562.24.68
ordine.ingegneri@ording.torino.it - ordine.torino@ingpec.eu - torino.ordineingegneri.it

Cod. Fisc. 80089290011

Torino, 21 maggio 2026

*Al Sindaco della Città di Torino
All'Assessore all'Urbanistica della Città di Torino*

OSSERVAZIONI AL NUOVO PRGC DELLA CITTÀ DI TORINO

Da una prima analisi emergono numerosi contenuti innovativi del nuovo PRGC che, tuttavia, non risultano sempre supportati dai documenti attuativi richiamati nelle NTA. Tale circostanza comporta una lettura solo parziale del nuovo strumento urbanistico.

La mancanza degli indispensabili documenti attuativi, soprattutto a fronte di rilevanti riduzioni dell'indice edificabile attribuito alle aree, non consente, nel periodo di salvaguardia, di verificare la doppia conformità dei progetti già depositati né di quelli che cittadini e attività economiche avrebbero interesse e necessità di presentare. Ciò rischia di compromettere la continuità dei processi economici e di trasformazione urbana della Città di Torino.

Dalla lettura delle NTA emerge inoltre come la flessibilità costituisca uno degli obiettivi cardine del nuovo PRGC; tuttavia, il meccanismo normativo introdotto si traduce frequentemente in ambiti di discrezionalità molto ampi ed estranei all'aspetto puramente tecnico, con la conseguente impossibilità per i professionisti di fornire interpretazioni e risposte univoche.

Anche la complessità degli elaborati geologici, solo parzialmente aggiornati, e delle relative norme specifiche, in rapporto alle disposizioni regionali vigenti e all'ultimo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA – dicembre 2025 e pubblicata nel 2026), rappresenta un elemento di criticità per comprendere pienamente gli effetti delle prescrizioni idrogeologiche e della riscrittura delle norme relative alle classi di propensione alla trasformazione urbanistica.

Sulla base di quanto sopra, già oggetto di precedente lettera congiunta degli Ordini professionali e successivi incontri tecnici, si riportano di seguito le osservazioni di carattere generale e puntuale sulla normativa.

1. DISCREZIONALITÀ SOGGETTIVA

Pur comprendendo l'intento di strutturare una normativa flessibile e adattativa, il testo risulta caratterizzato da formulazioni descrittive suscettibili di differenti interpretazioni e che, in ultima analisi, rendono l'applicazione della **norma discrezionale e soggettiva** sia da parte degli Uffici comunali sia delle Committenze.

Ciò pone il Professionista in una posizione di particolare difficoltà qualora il testo normativo non contenga elementi idonei a consentire interpretazioni maggiormente univoche.

Si segnalano, a titolo esemplificativo, i seguenti punti:

- **Art. 2.4:** con riferimento alla formulazione “**prescrittive** in ragione delle previsioni delle presenti norme, forniscono indicazioni per gli interventi di attuazione del PRG e hanno valore di **indirizzo**”

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO

Corso Trento, 21 - 10129 Torino - Tel. 011.562.24.68
ordine.ingegneri@ording.torino.it - ordine.torino@ingpec.eu - torino.ordineingegneri.it

Cod. Fisc. 80089290011

- per l'Amministrazione Comunale...", si richiede un chiarimento sul significato di "prescrittive in ragione delle previsioni delle presenti norme" e su quanto siano effettivamente prescrittive;
- **Art. 5.03:** l'ammissibilità delle differenti destinazioni d'uso è subordinata, tra le altre prescrizioni obbligatorie, alle condizioni indicate agli artt. 20.36, 21.04, 22.04, 23.04, 24.04, 25.04, 26.04 e 27.04, che risultano **non univocamente definibili in fase di progetto, né in fase di istruttoria**.

In tali articoli vengono utilizzati concetti qualitativi espressi mediante formulazioni quali:

- "significativo";
- "alterino il rapporto diretto tra edificio e spazio strada";
- "determinino squilibri funzionali tali da indebolire il ruolo urbano della cortina e l'equilibrio della residenza e delle altre funzioni urbane";
- "determinino un aggravio significativo sui servizi di prossimità".

Pur condividendo l'obiettivo di garantire flessibilità, la modalità proposta, in assenza di specifiche tecniche e parametri misurabili, finisce per demandare la verifica di conformità all'autocertificazione del professionista.

Si ritiene pertanto necessario definire le modalità operative e i criteri per formalizzare, nell'ambito del titolo abilitativo, la rispondenza ai requisiti sopra richiamati, evitando di attribuire responsabilità professionali fondate su valutazioni discrezionali e potenzialmente contestabili da terzi anche successivamente al rilascio del titolo edilizio e alla realizzazione delle opere.

2. DIRITTI EDIFICATORI

Preso atto della volontà di ridurre significativamente gli indici edificatori di base assegnati alle aree edificabili, **diviene essenziale garantire certezza in merito ai diritti edificatori acquisiti allo stato dei luoghi**.

Nelle zone B, infatti, l'indice fondiario medio esistente risulta frequentemente superiore all'indice di base attribuito dal nuovo Piano. Si ritiene pertanto fondamentale esplicitare che costituiscano diritti edificatori acquisiti quelli derivanti da edifici esistenti legittimamente autorizzati, anche qualora la Superficie Lorda superi la Capacità Edificatoria Massima attribuita alla zona. Si richiede pertanto un'integrazione dell'art. 6.01.

Inoltre, appare necessario chiarire le modalità di calcolo della S.L. degli edifici esistenti realizzati secondo normative previgenti. Nei tessuti consolidati sono infatti presenti edifici di grandi volumi con altezze interpiano superiori all'ordinario, originariamente destinati a funzioni oggi non più presenti e/o economicamente non sostenibili, per i quali risulta indispensabile garantire la trasformazione in un'ottica di riuso.

Si ritiene quindi necessario che la normativa definisca con chiarezza il metodo da applicare per determinare l'equivalenza tra volume e S.L.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO

Corso Trento, 21 - 10129 Torino - Tel. 011.562.24.68
ordine.ingegneri@ording.torino.it - ordine.torino@ingpec.eu - torino.ordineingegneri.it

Cod. Fisc. 80089290011

A tal fine, si propone di integrare l'art. 6.05 aggiungendo, dopo la parola "volume", la dicitura "esistente legittimamente autorizzato".

3. PEREQUAZIONE

Art. 7.03, comma f

La previsione relativa all'utilizzo di diritti edificatori subordinati alla corresponsione del contributo straordinario richiede, al fine di garantire chiarezza operativa, la predisposizione di tabelle sintetiche e di semplice utilizzo, così da agevolare tutti i soggetti coinvolti nel processo edilizio.

Art. 7.03, comma g

La disposizione evidenzia la volontà dell'Amministrazione di reperire ulteriori standard urbanistici sulle aree di atterraggio dei diritti edificatori perequati.

Si propone di differenziare tali obblighi in funzione della dimensione dell'intervento, introducendo specifiche fasce dimensionali. Al fine di incentivare il completamento dei tessuti consolidati, in particolare quelli a cortina, si propone inoltre che, per gli interventi medio-piccoli non superiori a 2.000 mq, sia consentita la monetizzazione degli standard dovuti alla capacità edificatoria eccedente l'indice di base.

Art. 7.04

L'articolo prevede l'edificazione in eccedenza alla capacità edificatoria di cui all'art. 6.01 mediante l'utilizzo di diritti edificatori subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale.

Anche in questo caso si richiede l'introduzione di modalità semplificate per gli interventi medio-piccoli non superiori a 2.000 mq, prevedendo un modello standard di atto unilaterale e demandando le convenzioni agli interventi di maggiore complessità.

Art. 7.05

"Al fine di promuovere interventi di riqualificazione edilizia e rigenerazione territoriale e ambientale, è ammesso il convenzionamento di diritti edificatori ai sensi del precedente comma 04" con diverse modalità". Evidenziamo che la norma finalizzata a promuovere interventi di riqualificazione edilizia e rigenerazione urbana non contempla incentivi legati ai miglioramenti energetici o all'ottenimento di certificazioni ambientali ed edilizie (ITACA, LEED, ecc.).

Si propone pertanto di introdurre specifiche premialità in tal senso.

Art. 7.06

"il soddisfacimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito l'accesso agli incentivi costituisce condizione per la validità del permesso di costruire o di altro titolo edilizio e per il rilascio dell'agibilità"
La disposizione secondo cui il soddisfacimento dei requisiti prestazionali costituisce condizione per la validità del titolo edilizio e per il rilascio dell'agibilità appare eccessivamente penalizzante. Si evidenzia infatti che la mancata o parziale esecuzione di opere compensative **non dovrebbe determinare la decadenza di un titolo edilizio già rilasciato**.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO

Corso Trento, 21 - 10129 Torino - Tel. 011.562.24.68
ordine.ingegneri@ording.torino.it - ordine.torino@ingpec.eu - torino.ordineingegneri.it

Cod. Fisc. 80089290011

Si richiede pertanto una revisione della formulazione normativa.

4. POLITICHE PER L'ABITARE

Art. 11.03

Si richiede di specificare che l'obbligo di destinare una quota non inferiore al 20% della Superficie Lorda residenziale complessiva all'edilizia finalizzata all'inclusione sociale e al supporto delle politiche per l'abitare debba applicarsi esclusivamente alla quota eccedente i 4.000 mq.

Si richiede pertanto una revisione della formulazione normativa.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 12.01, comma c

“Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime aventi una ST maggiore di 10.000 mq, fatta salva la possibilità di ricorrere a titolo diretto convenzionato in assenza di mutamento di destinazione d'uso” Si propone di consentire il titolo diretto nei casi in cui non vi sia mutamento di destinazione d'uso, riservando il titolo diretto convenzionato ai casi in cui tale mutamento sia previsto.

Si richiede pertanto una revisione della formulazione normativa.

6. ZONA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA COLLINARE

Art. 17.03

L'articolo richiama l'art. 2 del D.M. 1444/1968 omettendo la parte relativa alla definizione delle zone C come “parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi”.

Proprio perché si condivide pienamente l'obiettivo di tutela del territorio collinare, non appare così coerente o comunque dubbio assimilare le aree collinari alla zona C del citato decreto ministeriale tipicamente attribuito all'espansione urbana.

7. AREE E TESSUTI STORICI

Art. 20.18

*“L'inserimento di **apparati tecnologici** dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, utilizzando le migliori tecnologie disponibili al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica. Per l'inserimento di tali impianti all'esterno dell'edificio è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso.”*

Tra gli apparati tecnologici rientrano anche armadi gas, elettrici, dati e antenne.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO

Corso Trento, 21 - 10129 Torino – Tel. 011.562.24.68
ordine.ingegneri@ording.torino.it - ordine.torino@ingpec.eu - torino.ordineingegneri.it

Cod. Fisc. 80089290011

Si condivide l'indirizzo volto a privilegiare la collocazione in interrato o in posizioni non visibili, **purché tale prescrizione risulti cogente anche per i gestori e le società di distribuzione.**

Art. 20.19

“Gli interventi sulle coperture con elementi innovativi che non ne modifichino l'immagine e l'aspetto, sono ammessi previo parere favorevole della Soprintendenza e rientrano nel restauro conservativo”.

Per gli immobili non oggetto di specifico decreto di vincolo, si propone di sostituire il parere della Soprintendenza con quello della Commissione Locale per il Paesaggio.

Si richiede pertanto una revisione della formulazione normativa.

Art. 20.23

Letto il contenuto normativo del sopracitato comma, nel condividere la finalità espressa, si chiede se, qualora il fabbricato interessato non sia oggetto di decreto di vincolo, se il soggetto deputato al rilascio del parere sia la Soprintendenza.

Art. 20.37

Mutamento di destinazione d'uso di attività commerciali al *“primo piano fuori terra o seminterrate”*.

Non si comprende la ratio del divieto di mutamento di destinazione d'uso delle unità seminterrate, spesso scarsamente percepibili dalla pubblica fruizione.

Dando per assodato che interrato è diverso da seminterrato, dalla lettura della norma ne deriva che per i locali interrati e per quelli ai livelli superiori al primo il cambio di destinazione sia ammesso senza condizioni.

8. AREE A PALAZZINA SU LOTTO, AREE A PREVALENZA VERDE E AREE A EDIFICAZIONE DIFFUSA

Il PRG definisce “Aree a palazzina su lotto” i tessuti caratterizzati da edifici mono o plurifamiliari collocati singolarmente all'interno di lotti indipendenti. All'art. 24 il PRG definisce “Aree a prevalenza verde” i tessuti caratterizzati dalla distribuzione diffusa di singoli edifici in contesti ad alta naturalità e con elevata presenza di vegetazione. All'art.25 il PRG definisce “Aree a edificazione diffusa” gli ambiti urbani caratterizzati da bassa densità insediativa.

Dall'analisi delle tavole di Piano emergono tessuti urbanistici con caratteristiche analoghe ma disciplinati in modo differente. Si richiede pertanto di chiarire le motivazioni che hanno condotto alle differenti classificazioni, soprattutto considerando che:

- nelle aree a palazzina su lotto è consentito l'insediamento di attività terziarie e ricettive;
- nelle aree a prevalenza verde e a edificazione diffusa tali attività non risultano ammesse.

Considerato che il turismo rappresenta una delle direttrici di sviluppo della città, si propone di consentire anche nelle aree di cui agli artt. 24 e 25 l'insediamento di attività turistico-ricettive, almeno per i fabbricati prospicienti le vie comunali.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO

Corso Trento, 21 - 10129 Torino - Tel. 011.562.24.68
ordine.ingegneri@ording.torino.it - ordine.torino@ingpec.eu - torino.ordineingegneri.it

Cod. Fisc. 80089290011

9. VERANDE

L'attribuzione di un indice edificatorio limitato e la contestuale modifica del Regolamento Edilizio, che considera le verande come Superficie Lorda, impediscono di fatto la loro realizzazione anche in presenza di progetti tipo già approvati.

Considerato che le verande costituiscono un elemento accessorio particolarmente apprezzato dai residenti, si propone di consentirne la realizzazione senza comportare aumento di S.L.

10. SOPPALCHI

Esistono numerosi locali, anche al di fuori del centro storico, caratterizzati da altezze interne tali da consentire la realizzazione di soppalchi finalizzati all'ottimizzazione degli spazi.

Operando su un tessuto consolidato e normalmente più denso rispetto agli indici propri ed anche di quelli di Capacità Edificatoria Massima si pone la necessità di poter ammettere la realizzazione di queste superfici utili.

Si richiede pertanto di valutare gli opportuni adeguamenti normativi e regolamentari.

11. TAVOLE SERIE T04-08-00 DA 1 A 12 – SCALA 1:5.000 – BENI DI VALORE RICONOSCIUTI DAL PRGC

L'elaborato riporta un segno grafico "rosso" a contorno di alcuni fronti costruiti che non trova riscontro nella legenda dei suddetti elaborati rendendo dubbia la loro interpretazione normativa. Si chiede di provvedere alle necessarie correzioni.

12. ALLEGATO B – NORME SULL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano risulta fortemente condizionata dalle condizioni di rischio desumibili dalle norme sull'assetto idrogeologico e dalle classi di rischio individuate dal PRGC.

Dalla documentazione allegata non risulta reperibile una carta tecnica rappresentativa delle quote di riferimento necessarie alla definizione del limite di sicurezza rispetto agli eventi alluvionali. Tale assenza impedisce ogni corretta valutazione progettuale e rende di fatto non attuabili gli interventi ricadenti nelle classi di rischio IIIB2.

Si ritiene pertanto indispensabile integrare gli elaborati di Piano con tale documento, analogamente a quanto avvenuto con la Variante n. 100 al PRGC vigente. Parallelamente, si ritiene necessario aggiornare la carta di sintesi del nuovo PRGC al più recente "PGRA 2026", così da rendere concretamente attuabili le previsioni di Piano.

Il Consigliere Segretario ing. Dolores Piermatteo

Il Consigliere Referente la Commissione ing. Giorgio Sandrone

Il Presidente

Giuseppe Andrea FERRO