

G.E.P. srl - Gestione Esercizi Proprietà
10128 Torino - Corso Sommeiller 22

**Spett.le
Comune di Torino**

**Alla Divisione Urbanistica e Territorio
Via Meucci, 4
10121 - Torino
A mezzo p.e.c.
urbanistica@cert.comune.torino.it**

Torino, 22 settembre 2020

**Oggetto: Deliberazione del Consiglio Comunale di Torino 20.7.2020
n. 43 di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di
revisione del PRGC - Osservazioni**

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Torino 20.7.2020 n. 43 è stata adottata la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di revisione del PRGC. Tale deliberazione, unitamente agli elaborati ad essa allegati, è stata pubblicata con possibilità per chiunque di formulare osservazioni ai sensi dell'art. 15, co. 4, l.r. 5.12.1977 n. 56.

In ragione di ciò il sottoscritto Achille Casnati (C.F. CSNCLL38L26L219E) in qualità di amministratore della Gestione Esercizi Proprietà GEP s.r.l. (C.F. - P.IVA. 00513710012) svolge le seguenti

o s s e r v a z i o n i

1. La Gestione Esercizi Proprietà GEP s.r.l. (di seguito indicata anche come GEP s.r.l.) è proprietaria del complesso immobiliare ex 'Cinema Arlecchino' sito in Corso Sommeiller n. 22 - catastalmente identificato al Foglio n. 1302, mappale n. 383 -, che il vigente PRGC individua tra le "Aree per l'attività per lo spettacolo" di cui all'art. 19 bis delle N.T.A. e che fa parte dell'Addensamento urbano storico secondario denominato "A2 San Secondo".

L'attuale PRGC classifica le aree limitrofe a quella su cui insiste l'immobile della società come prevalentemente residenziali, con possibilità di insediamento di attività direzionali e terziarie, purché compatibili al contesto, e di esercizi commerciali. La destinazione d'uso dell'immobile, rispetto alle vigenti prescrizioni urbanistiche, consente, oltre all'attività principale di spettacolo, l'insediamento di



G.E.P. srl - Gestione Esercizi Proprietà

10128 Torino - Corso Sommeiller 22

limitati spazi commerciali comunque accessori e funzionali alla suddetta destinazione primaria.

Anche per questa ragione in data 21.11.2017 la GEP s.r.l. ha presentato al Comune di Torino istanza per ottenere un permesso di costruire in deroga al PRGC ai sensi dell'art. 14 d.p.r. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 5, co. 9-14, d.l. 13.5.2011 n. 70, convertito con l. 12.7.2011 n. 106.

L'istanza mira alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'immobile mediante una ristrutturazione interna, con parziale mutamento di destinazione d'uso dell'edificio e il riutilizzo dei locali posti su più piani, fatta eccezione per quelli interrati, con finalità residenziali, terziarie direzionali e di servizio, oltre che commerciali per il piano terreno. Quanto alla superficie destinata al commercio, di circa 541 mq, essa avrà le caratteristiche di una media struttura di vendita di tipo M-SAM2 per l'insediamento di un operatore economico già individuato nella IN'S Mercato s.p.a.

La suddetta istanza non è stata ancora decisa da parte dell'Amministrazione comunale.

2. La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di variante al PRGC prevede il mantenimento dell'immobile della GEP s.r.l. tra le aree destinate a servizi di tipo privato, con particolare riferimento a quelle per le attrezzature per lo spettacolo quali cinema e teatri (si vedano gli artt. 1.4, punto 7, lett. o e l'art. 10 delle N.T.A. adottate).

Quanto alle prescrizioni per tale area, viene mantenuta la destinazione principale a servizio per lo spettacolo con possibilità di realizzazione di spazi commerciali meramente accessori.

3. Ad avviso della società scrivente le condizioni del complesso immobiliare di sua proprietà, anche in rapporto al contesto urbano circostante, devono essere oggetto di attenta valutazione da parte dell'Amministrazione comunale rispetto alla disciplina urbanistica delineata nella variante in corso di approvazione.

3.1 Come bene noto al Comune – si richiamano in proposito le relazioni predisposte a corredo della domanda di permesso di costruire in deroga –, presso il compendio immobiliare in questione è cessata l'attività cinematografica ormai dall'anno 2014. Nonostante ciò la proprietà ha ricercato, anche attraverso l'ausilio delle associazioni di categoria, un nuovo soggetto economico che potesse riavviare



G.E.P. srl - Gestione Esercizi Proprietà

10128 Torino - Corso Sommeiller 22

l'utilizzo a cinematografo della struttura, senza però ricevere positivi riscontri, neppure rispetto al coinvolgimento di altri operatori dei settori della ristorazione, delle attività sportive o di quelle commerciali di vicinato extra-alimentare.

In funzione di tale particolare situazione la GEP s.r.l. ha elaborato una soluzione per superare la condizione di oggettivo degrado e dequalificazione del quartiere dovuta alla presenza di un immobile ormai sostanzialmente dismesso a fronte di quella che era la sua attività primaria, corrispondente peraltro alla destinazione d'uso principale consentita dallo strumento urbanistico comunale vigente. Ragionevolmente la società ha ritenuto di poter fruire delle previsioni normative introdotte dal d.l. n. 70/2011, volte alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e alla riqualificazione delle aree urbane degradate e degli edifici non residenziali dismessi, proponendo la realizzazione di interventi volti all'insediamento di spazi residenziali, direzionali e pure commerciali.

3.2 Giova chiarire il rapporto tra le presenti osservazioni e l'istanza della società finalizzata ad ottenere la concessione di un permesso di costruire in deroga.

La GEP s.r.l. ha ancora recentemente sollecitato una decisione del Comune in ordine alla suddetta istanza, senza avere ottenuto ad oggi alcun riscontro formale.

Tuttavia, le ragioni che hanno spinto la società a presentare all'Amministrazione un dettagliato progetto di intervento che mira al mutamento della destinazione urbanistica prevalente (a spettacolo) oggi vigente per l'immobile sono altresì rilevanti rispetto alla possibilità di intervenire, secondo gli ordinari strumenti pianificatori, per modificare le attuali previsioni del PRGC.

Con ciò si intende affermare che la società mantiene il proprio interesse alla positiva definizione della domanda di permesso di costruire in deroga presentata. Tuttavia, sia nell'auspicato caso del suo accoglimento, sia nell'eventualità in cui la stessa sia respinta o non decisa prima dell'approvazione della variante urbanistica, la GEP s.r.l. evidenzia ragionevoli motivi che dovrebbero comunque spingere il Comune a modificare il progetto della variante adottata considerando anche l'oggetto dell'istanza di permesso di costruire in deroga.

Così facendo l'Amministrazione adeguerebbe le nuove previsioni per il futuro sviluppo urbanistico dell'area all'attuale realtà dell'ambito cittadino in esame, recependo quanto potrebbe già essere stato assentito in caso di previo accoglimento dell'istanza o, comunque, confermando il progetto all'esame del Comune ovvero



G.E.P. srl - Gestione Esercizi Proprietà

10128 Torino - Corso Sommeiller 22

consentendo la presentazione di diversi progetti che potrebbero soddisfare le nuove previsioni urbanistiche che la società propone con le presenti osservazioni.

3.3 Gli aspetti che la GEP s.r.l. intende porre all'attenzione del Comune sono i seguenti:

a) è oggettivamente necessaria la riqualificazione dell'immobile di sua proprietà la cui destinazione a cinema è ormai irrimediabilmente compromessa, considerata l'inattività protrattasi dall'anno 2014 e la progressiva e costante riduzione che, negli anni, ha interessato il numero complessivo delle sale cinematografiche torinesi, dimostrata dall'assenza di operatori sul mercato disponibili a investire nella riattivazione delle sale ormai dismesse. A ciò si aggiunga, quale rilevante circostanza sopravvenuta, l'aggravarsi della crisi che ha investito il settore dello spettacolo conseguente all'emergenza sanitaria dovuta al diffondersi del Covid - 19 e alle doverose misure di salvaguardia che sono state adottate dalle Autorità, cosicché, inevitabilmente, è inverosimile prospettare nell'immediato o prossimo futuro uno sviluppo di tale settore. È d'altronde significativo che, ad oggi, tutte le proposte alternative – rese perfino pubbliche da esponenti politici dell'Amministrazione a mezzo stampa – volte all'insediamento di attività conformi alla destinazione propria e prevalente dell'immobile (attuale e confermata con l'adozione della variante) si siano irrimediabilmente dimostrate inattuabili;

b) la previsione della possibilità di insediare nuove realtà, in particolare residenziali e commerciali, avrebbe un impatto indubbiamente positivo sia per l'immediata riqualificazione dell'immobile, sia per gli effetti sul contesto del quartiere ove esso insiste. Peraltro, come chiarito nelle relazioni presentate con l'istanza di permesso di costruire in deroga già in possesso del Comune, la previsione di nuove strutture di vendita (anche di media dimensione) consentirebbe di ricondurre una consistente parte di consumatori nella zona d'interesse, laddove oggi essi sono orientati verso realtà esterne allo stesso ambito cittadino, senza quindi pregiudicare il piccolo commercio di quartiere attualmente in essere. D'altronde, la parziale o totale conversione di complessi originariamente destinati allo spettacolo cinematografico è stata già praticata in vari casi dall'Amministrazione comunale, con risultati apprezzabili sotto il profilo del miglioramento del contesto urbano, sociale ed economico (si pensi a quanto avvenuto con l'insediamento di un centro



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002589 del 23/09/2020

G.E.P. srl - Gestione Esercizi Proprietà

10128 Torino - Corso Sommeiller 22

commerciale adiacente al Cinema Lux o alla realizzazione di strutture di vendita presso l'immobile del Cinema Vittoria).

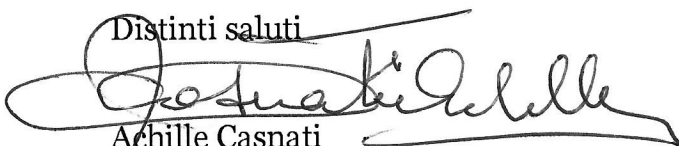
c) inoltre, non può essere tralasciato il vantaggio economico che il Comune trarrebbe dalla modifica prospettata in termini di oneri di urbanizzazione conseguenti agli interventi che, indubbiamente, interesserebbero il compendio in esame;

d) infine, le prospettate modifiche al PRGC avrebbero indubbi positivi riflessi sotto l'aspetto occupazionale, particolarmente rilevante nell'attuale momento storico. Invero, dal riconoscimento della destinazione residenziale e di quella commerciale dell'edificio conseguirebbe l'attivazione di interventi edilizi sull'immobile, tali da coinvolgere svariate realtà imprenditoriali e, quindi, anche la relativa forza lavoro (si pensi ai dipendenti delle imprese edili che dovranno curare le opere di rifacimento dei locali interni, così come ai lavoratori che saranno assunti per l'apertura di una nuova media struttura commerciale). Tale conseguenza è dimostrativa di un ulteriore profilo di interesse generale utile a valutare positivamente le presenti osservazioni.

4. Sulla scorta delle considerazioni svolte la società esponente ritiene che l'Amministrazione debba mutare le previsioni della variante del PRGC in riferimento al comparto immobiliare di sua proprietà eliminando la destinazione d'uso principale a servizio dello spettacolo, considerata l'impossibilità della riapertura del cinema ormai inattivo dal 2014 ovvero l'insediamento di una nuova ed analoga struttura.

La variante in via di approvazione invece ben dovrebbe essere volta alla conformazione della destinazione dell'edificio a quelle proprie delle zone e degli immobili circostanti che sia il PRGC vigente, sia quello adottato, riconducono alle tipologie residenziali, commerciali e direzionali. Ciò anche tenendo conto dell'oggetto dell'istanza di permesso di costruire in deroga ancora al vaglio del Comune.

Distinti saluti



Achille Casnati

Amministratore legale rappresentante
della Gestione Esercizi Proprietà GEP s.r.l.