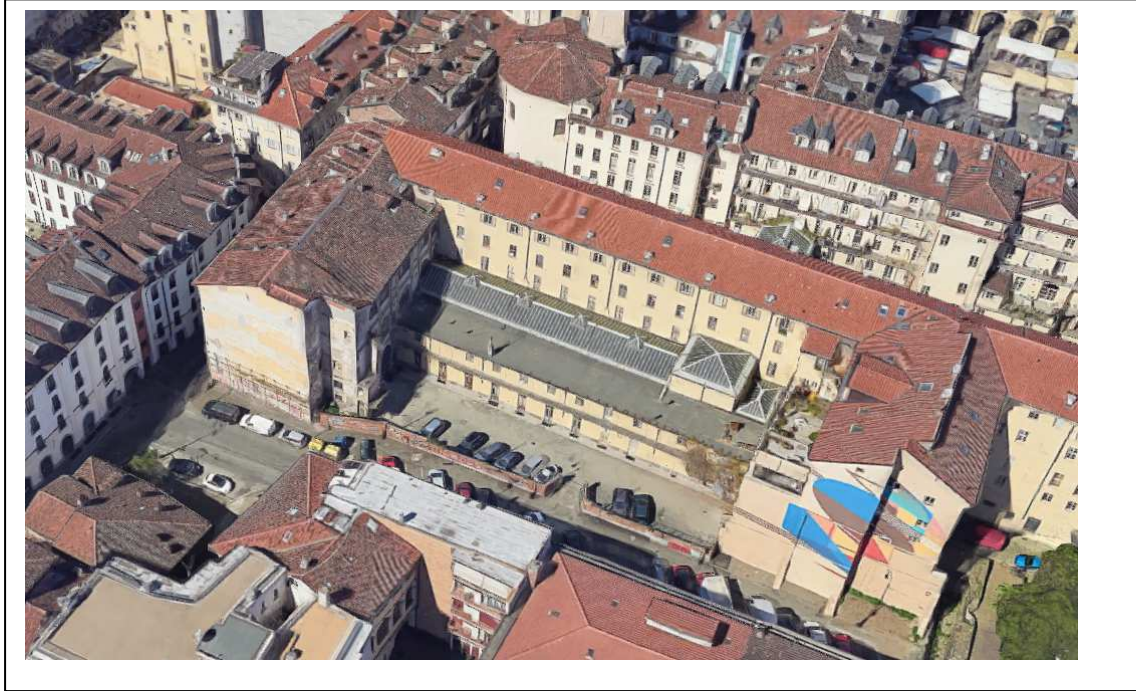




CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
**DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE**  
VIA MEUCCI N°4



**VARIAZIONE AL P.R.G. – FASCICOLO ILLUSTRATIVO**

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETTERA h)2 DELLA L.U.R.)

**AREA DA TRASFORMARE NELLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA N. 2**

**“ISOLATO S. CROCE”**

**Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta)**

**IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO URBANISTICA  
ED EDILIZIA PRIVATA**

Arch. Emanuela Canevaro  
(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss.  
del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE**

Arch. Maria Antonietta Moscardello  
(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss.  
del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**IL RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Savino Nesta

**I COLLABORATORI TECNICI**

Arch. Francesca Meloni  
Geom. Giorgio Assom

**IL COLLABORATORE GRAFICO**

Geom. Pierfranco Rossin

**Torino, novembre 2024**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Gli immobili oggetto del provvedimento sono siti nella porzione di isolato compresa tra via della Basilica, via Pietro Egidi e piazza Cesare Augusto, corrispondente all'Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica n. 2 "Isolato S. Croce", nella Circonscrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta).

Tali immobili fanno parte del più ampio isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi, riplasmato da interventi che si sono succeduti in epoche diverse e comprendente l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est risulta incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della guerra.

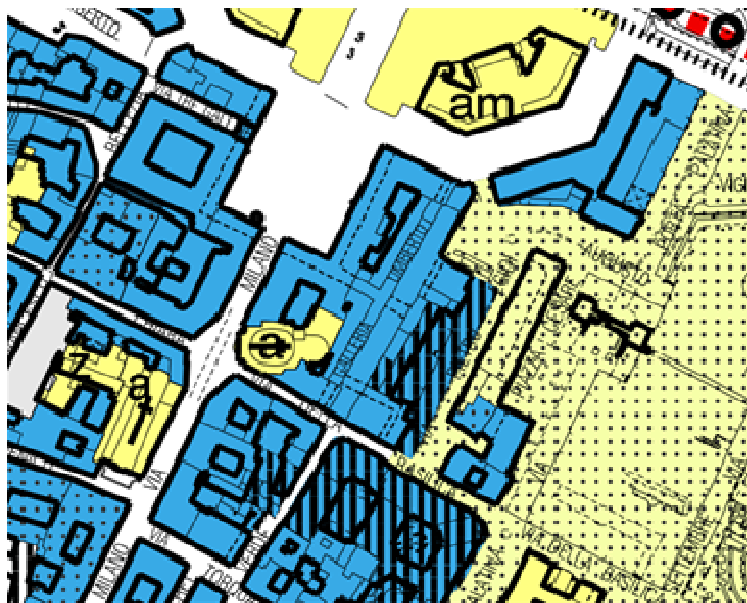
Il compendio urbano è quello relativo al centro storico della città con presenza prevalentemente di residenza, terziario, servizi e attività commerciali.



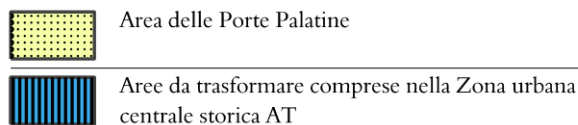
**Isolato Santa Croce**

Gli immobili dell'Area da Trasformare sono costituiti dalla cosiddetta "manica bassa" su via Egidi, da una porzione laterale della Galleria Umberto I, dal cortile verso via Egidi e da una porzione del sedime della via stessa. Ad oggi la cosiddetta manica bassa risulta dismessa e in

mediocri condizioni di manutenzione, il cortile è adibito a parcheggio privato e la via Egidi è confermata nella sua configurazione attuale per viabilità.



Estratto della Tav. n. 1 del PRG vigente “Azzonamento” , foglio 9A (parte)



Il P.R.G. vigente comprende tali immobili nell’ Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica n. 2 “Isolato S. Croce”, normata dalla relativa Scheda normativa n. 2 del volume II delle NUEA di seguito riportata:

***“Isolato Santa Croce via Egidi - via della Basilica***

*Si tratta dell’isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi. Riplasmato da interventi succedutisi in epoche diverse, comprende l’antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est si trova incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della guerra. Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l’immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell’area delle Porte Palatine.*

*Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l’architettura esistente e non dovranno avere altezze superiori di quelle degli edifici di cui costituiscono completamente.*

*Le destinazioni ammesse sono: la residenza 1.A), le attività produttive 3.A1), le attività commerciali 4.A1)a), 4.A1)b1), 4.A2) e 4A3), le attività terziarie 5.A) e 5.B), le attività di servizio 7.i), 7.a), 7.f) e 7B), di cui all' 3 delle NUEA.*

*E' ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo.”*

Sotto il profilo idrogeomorfologico, l'area in oggetto è classificata nella classe I – sottoclasse I (P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzate da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 “Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”.

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle specifiche prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A. del P.R.G..

## **LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione.

La sua natura di indirizzo, inquadramento e promozione delle politiche di carattere socio-economico e territoriale richiede da un lato un periodico aggiornamento del quadro della conoscenza del territorio piemontese e dall'altro la verifica dell'attuazione delle politiche e delle strategie definite al momento dell'approvazione. Per questo è stato avviato il processo di aggiornamento del Ptr vigente, che ha portato nel giugno 2024 all'adozione da parte della Giunta regionale dei nuovi elaborati, comunque non soggetti a misure di salvaguardia.

Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati, inoltre, non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'area oggetto del provvedimento.

In data 03/10/2017 è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 233-35836. Si allega al presente fascicolo la Relazione di coerenza della variazione con il P.P.R. approvato.



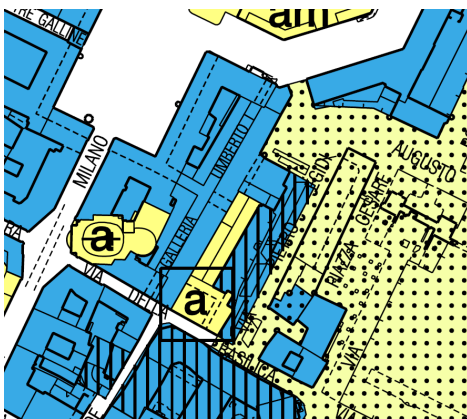
In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2); dalla lettura di ogni elaborato si evince che l'area in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata e che il Piano non detta prescrizioni di carattere specifico sull'immobile stesso.

Ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A del PTC2, l'area in variazione è stata classificata tra le aree dense; il presente provvedimento, inoltre, non comporta consumo di suolo.

Nelle more dell'approvazione del PTGM, il suddetto Piano Territoriale di Coordinamento provinciale – PTC2, mantiene piena efficacia.

## QUADRO PIANIFICATORIO COMUNALE

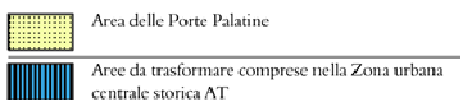
Il P.R.G. approvato nel 1995 comprendeva nel perimetro dell'Area da Trasformare esclusivamente il cortile frontistante la manica bassa e parte del sedime della via Egidi e rimandava la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso; l'attuale più ampia delimitazione, che come sopra detto comprende la "manica bassa" su via Egidi, una porzione laterale della Galleria Umberto I, il cortile verso via Egidi e una porzione del sedime della via stessa, deriva dall'approvazione del Piano Particolareggiato "Isolato Santa Croce" in variante al P.R.G. del 14 gennaio 2008 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 - mecc. n. 2007 – 07319/009). Le modifiche così introdotte erano finalizzate a ricomprendere nell'AT le porzioni edificate soggette ad interventi radicali di demolizione e riplasmazione delle superfici, con una nuova configurazione planivolumetrica.



Estratto della Tav. n. 1 del PRG 1995  
"Azzonamento", foglio 9A (parte)



Estratto della Tav. n. 1 del PRG vigente  
"Azzonamento", foglio 9A (parte)



Il suddetto Piano Particolareggiato “Isolato Santa Croce”, che comprendeva, oltre l’Area da Trasformare n. 2, anche altre porzioni dell'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, è stato successivamente modificato in data 16 giugno 2017 (con Deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2017 –02318/009), ampliando i tipi d'intervento ammessi nelle more della trasformazione, al fine di consentire almeno gli interventi urgenti per il riutilizzo dei locali esistenti.

Successivamente, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato regionale per il Piemonte, con Decreto rep. DCR n. 43 del 20/03/2019, ha aggiornato il vincolo di tutela sul complesso estendendolo a tutte le porzioni edificate, compresa anche la c.d. manica bassa affacciata su via Egidi e la porzione di galleria laterale che il Piano Regolatore ricomprende nell’Area da Trasformare, per i quali il suddetto Piano Particolareggiato e la scheda normativa del PRG prevedevano la demolizione.

Pertanto, al fine di recepire le suddette indicazioni, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 (mecc. 2019 01995/009) del 10 giugno 2019 veniva aggiornata la scheda normativa n. 2 del volume II delle NUEA di PRG escludendo la previsione della demolizione della citata manica bassa e con Deliberazione della Giunta Comunale n. 85 in data 9 febbraio 2021, venivano sospese, in coerenza, le norme del Piano Particolareggiato relative agli interventi di demolizione, senza contestualmente prevedere i nuovi interventi ammessi e aggiornando il mix funzionale delle destinazioni d’uso previste. Tali modifiche erano volte a consentire la realizzazione degli interventi necessari per il recupero dei locali esistenti nelle more della definitiva riqualificazione dell’Isolato Santa Croce prevista dal Piano Particolareggiato, in attesa del consolidamento delle condizioni per l’avvio di una sua revisione organica, con l’aggiornamento degli interventi e delle riplasmazioni previste.

Recentemente, nell’ambito dell’istruttoria relativa all’istanza presentata da alcune proprietà per eseguire opere su parte degli edifici ricompresi nell’Isolato, è emerso che gli interventi di recupero richiesti non potevano essere autorizzati in quanto il Piano Particolareggiato non conteneva la disciplina relativa all’attività edilizia sulla c.d. manica bassa oltre a presentare incoerenze nelle norme relative alle destinazioni d’uso ammesse e ai tipi di intervento possibili sui fabbricati dei diversi comparti dell’Isolato.

Dato atto che il Piano Particolareggiato non è mai stato attuato e la relativa Convenzione non è mai stata definita né sottoscritta, considerato, inoltre, che l’introduzione del vincolo di conservazione della c.d. manica bassa imposto dalla Soprintendenza impedisce la riplasmazione

dei volumi esistenti attraverso interventi di costituzione di nuove corti, negando l'attuazione della finalità del P.R.G. e del Piano Particolareggiato stesso, che individuavano parte dell'Isolato quale "area da trasformare" e che neanche le modifiche apportate nel tempo hanno garantito le condizioni per l'attuazione della concreta riqualificazione del complesso, la Città ha ritenuto, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 581 dell'8 ottobre 2024, di revocare il Piano Particolareggiato "Santa Croce", visto l'interesse pubblico a consentire a tutte le proprietà ricadenti nell'Isolato Santa Croce di poter eseguire i necessari interventi di riqualificazione dei loro immobili.

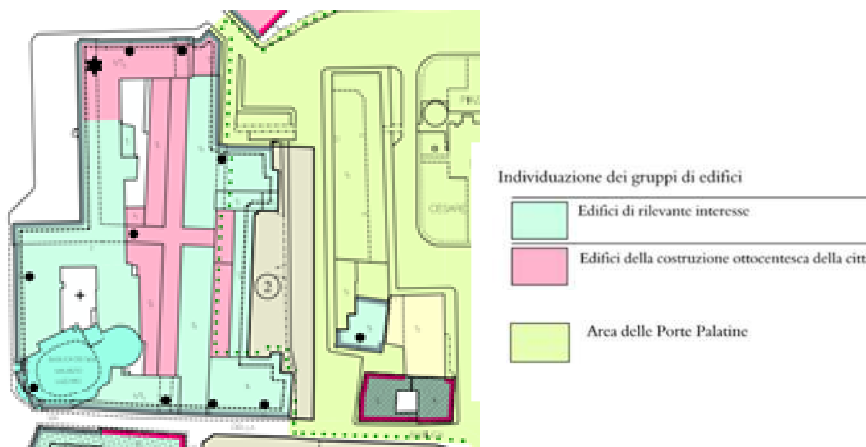
### **FINALITA' DELLA VARIAZIONE**

Alla luce di quanto sopra descritto, la disciplina dell'Area da Trasformare non risulta più idonea nè necessaria per la riqualificazione dell'ambito, che a seguito della revisione del decreto di vincolo, deve essere conservato nella sua consistenza planivolumetrica attuale.

Al fine di garantire le condizioni normative per consentire il recupero anche della c.d. manica bassa e della porzione laterale della Galleria Umberto I, nonché del cortile, oggi ricompresi nell'Area da Trasformare n. 2, si ritiene necessario estendere anche a tali porzioni dell'Isolato le norme generali che regolano le attività edilizie del centro storico.

Si ritiene che le porzioni edificate e il cortile pertinenziale debbano essere ricondotte alla disciplina del tessuto consolidato "R4" in coerenza con le altre parti dell'isolato e come più in generale le aree residenziali del centro storico, con le destinazioni ammesse per tale area normativa.

Per quanto concerne gli interventi edilizi ammessi si riconduce la c.d. manica bassa e la porzione laterale della Galleria Umberto I alla classificazione vigente anteriormente all'approvazione del Piano Particolareggiato in variante del 2008, confermando i caratteri storici riconosciuti dal Piano del 1995 nella Tavola n. 3 del P.R.G.; in particolare la c.d. manica bassa è ricondotta tra gli edifici del Gruppo 2 "Edifici di rilevante interesse", la porzione della Galleria tra gli edifici del Gruppo 3 "Edifici della costruzione ottocentesca della città". Non sono indicate specifiche qualità di valore architettonico e urbano relative alle diverse parti degli edifici.

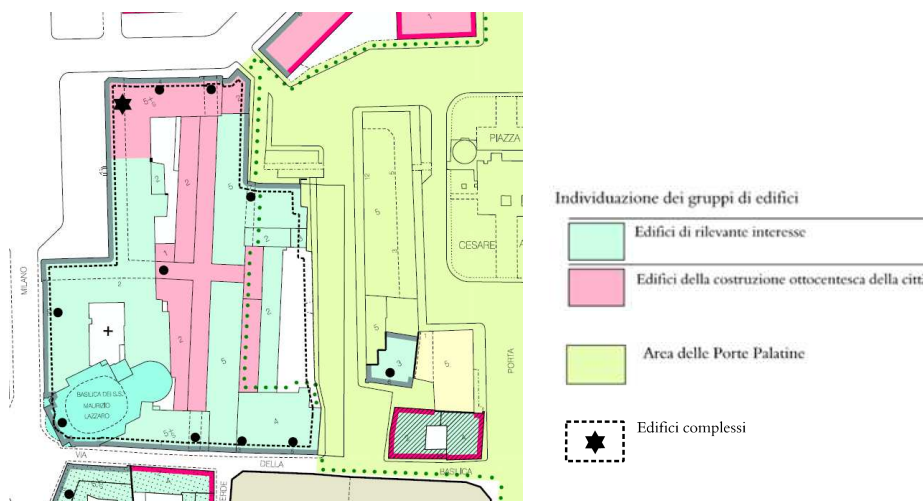


**Estratto della Tav. n. 3 del PRG 1995 “Zona Urbana Centrale Storica Tipi di intervento” , foglio 3 (parte)**

Per quanto concerne il cortile, esso viene ricondotto alla normativa relativa agli altri cortili della Zona Urbana Centrale Storica privi di qualità.

Viene di conseguenza modificato il perimetro dell’Edificio Complesso, in coerenza con le modifiche sopra riportate, includendo al suo interno l’intero isolato.

Per quanto concerne la porzione di via Egidi attualmente compresa nell’Area da Trasformare, si riconosce la sua funzione a viabilità all’interno dell’Area delle Porte Palatine, nella quale viene ricompresa per coerenza con la restante porzione del sedime stradale, tenuto conto che tale porzione è già parte del medesimo “perimetro di studio”.



**Estratto della Tav. n. 3 del PRG “Zona Urbana Centrale Storica Tipi di intervento” , foglio 3 (parte) -  
VARIAZIONE**

Tenuto conto di quanto sopra detto, a seguito della modifica del decreto di vincolo della Soprintendenza, risulta necessario provvedere alla variazione delle destinazioni urbanistiche verso le destinazioni del tessuto consolidato coerenti con le restanti porzioni dell’Isolato Santa Croce e della via Egidi.



Tali modifiche non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera h) punto 2 della Legge Urbanistica Regionale, il quale evidenzia che: *“Non costituiscono varianti al P.R.G.:*

*[...]*

*h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento:*

*[...]*

*2 di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili; [...].”*

L'Amministrazione, riconosciuto il pubblico interesse volto a consentire a tutte le proprietà ricadenti nell'Isolato Santa Croce di poter eseguire i necessari interventi di riqualificazione dei loro immobili, intende procedere ad apportare le modifiche sopra illustrate tramite l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera h)2 della Legge Urbanistica Regionale.

Tutto ciò premesso la variazione prevede:

- A) La modifica della destinazione urbanistica da Area da Trasformare n. 2 nella Zona Urbana Centrale Storica (superficie pari a circa mq. 1.774) in parte ad Area Normativa “R4” - *Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica* superficie pari a circa mq. 891) e in parte ad “Area delle Porte Palatine” (superficie pari a circa mq. 883).
- B) Il conseguente annullamento della scheda normativa n. 2 *Isolato Santa Croce via Egidi - via della Basilica* e la conseguente eliminazione nel relativo elenco del fascicolo II delle NUEA di PRG.
- C) La conseguente modifica della Tavola n. 1 “Azzonamento” e della Tavola n. 3 “Zona Urbana Centrale Storica Tipi di intervento” come illustrato in narrativa e nei successivi elaborati cartografici.
- D) La conseguente attribuzione agli edifici già compresi nell'Area da Trasformare n. 2 (c.d. manica bassa, porzione laterale della Galleria Umberto I e cortile) dei parametri previsti per le Aree R4 nella Zona Urbana Centrale Storica.

Fanno parte integrante della variazione i seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Estratto planimetrico della Situazione Fabbricativa con evidenziazione in giallo dell'area oggetto del provvedimento, in scala 1:1.000;
- d) Estratto della legenda del P.R.G. tavola 1 foglio 0;
- e) Estratto planimetrico della Tavola 1 "Azzonamento", foglio 9A (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- f) Estratto planimetrico della Tavola 1 "Azzonamento", foglio 9A (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – VARIAZIONE;
- g) Estratto planimetrico della Tavola 3 "Zona Urbana Centrale Storica Tipi di intervento", foglio 3 (parte) del P.R.G, in scala 1:1.000, con relativa legenda – STATO ATTUALE;
- h) Estratto planimetrico della Tavola 3 "Zona Urbana Centrale Storica Tipi di intervento", foglio 3 (parte) del P.R.G, in scala 1:1.000 – VARIAZIONE;
- i) Elenco delle aree delle Schede normative delle Aree da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica e scheda normativa n. 2 *Isolato Santa Croce via Egidi - via della Basilica* - STATO ATTUALE;
- j) Elenco delle aree delle Schede normative delle Aree da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica - VARIAZIONE;
- k) Relazione di coerenza con il PPR;
- l) Decreto rep. DCR n. 43 del 20/03/2019 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato regionale per il Piemonte.



La cd manica bassa lungo via Egidi







La facciata incompleta del Palazzo dei Cavalieri lungo via Egidi





La facciata sul cortile del Palazzo del Cavaliere





Il cortile lungo via Egidi, vista verso via della Basilica





Il cortile lungo via Egidi, vista verso piazza Cesare Augusto





Interni della cd manica bassa







Corridoio distributivo della cd manica bassa



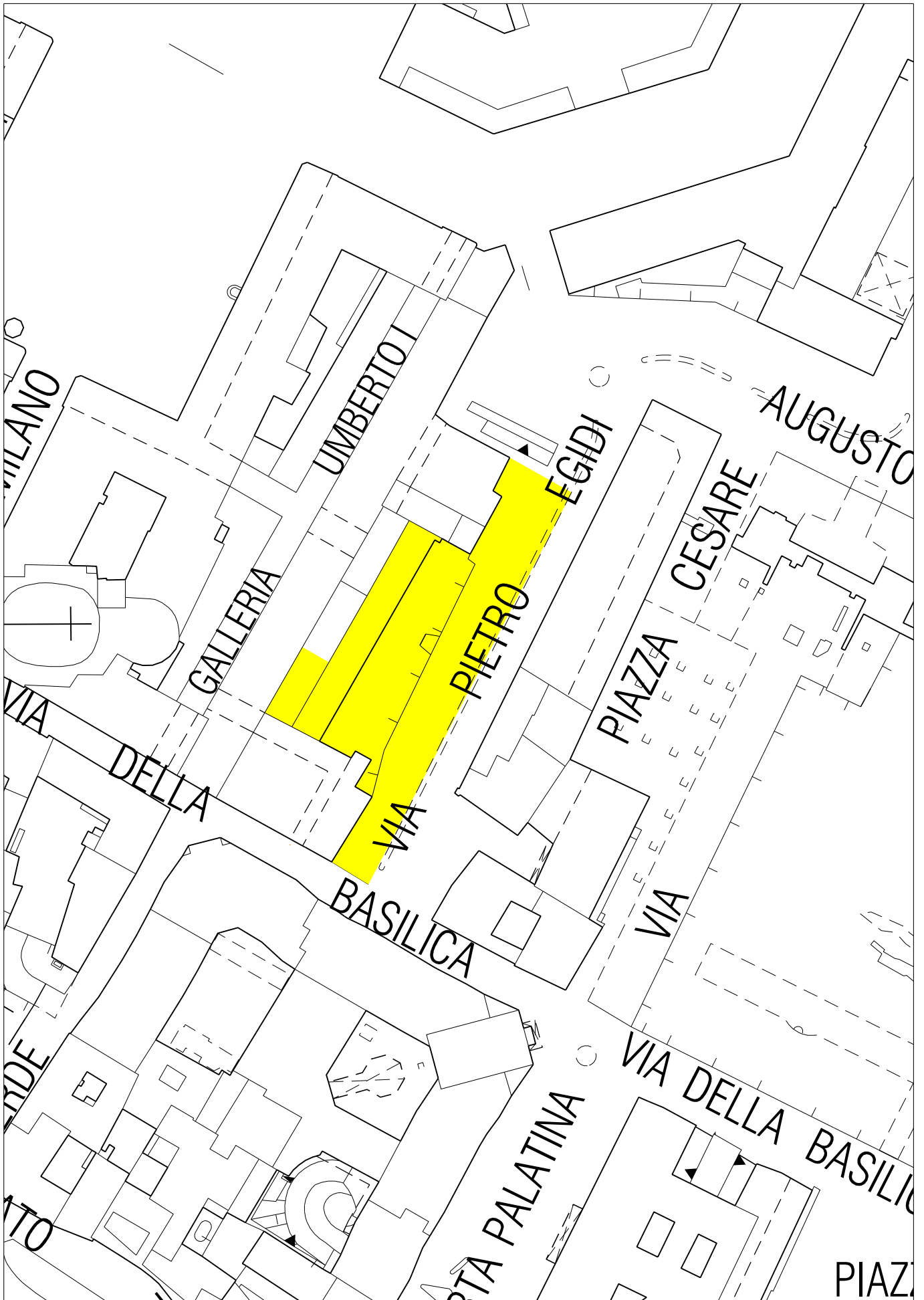
la porzione laterale della Galleria Umberto I





Via Egidi verso piazza Cesare Augusto

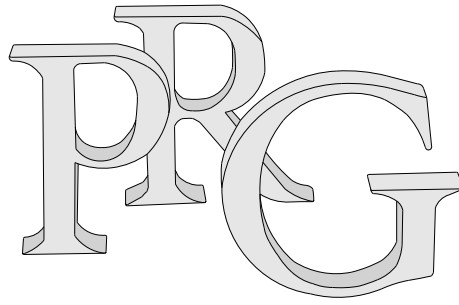
# SITUAZIONE FABBRICATIVA



 Area oggetto di variazione

Estratto scala 1:1000





## Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

### Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 9a

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 Giugno 2024

ESTRATTO

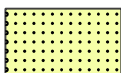
## Zone normative

..... Zona urbana centrale storica

## Aree normative



Residenza R4

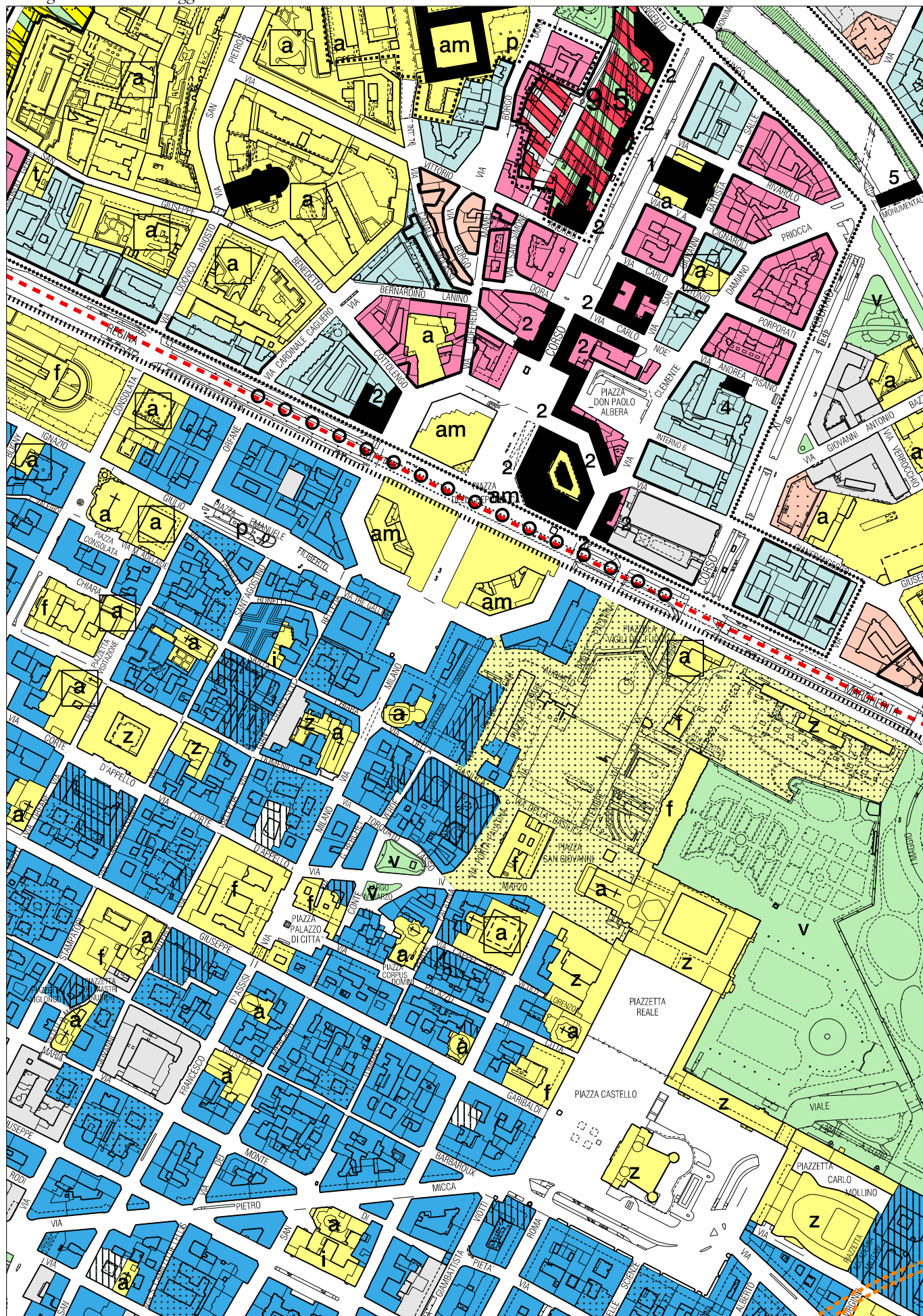


Area delle Porte Palatine

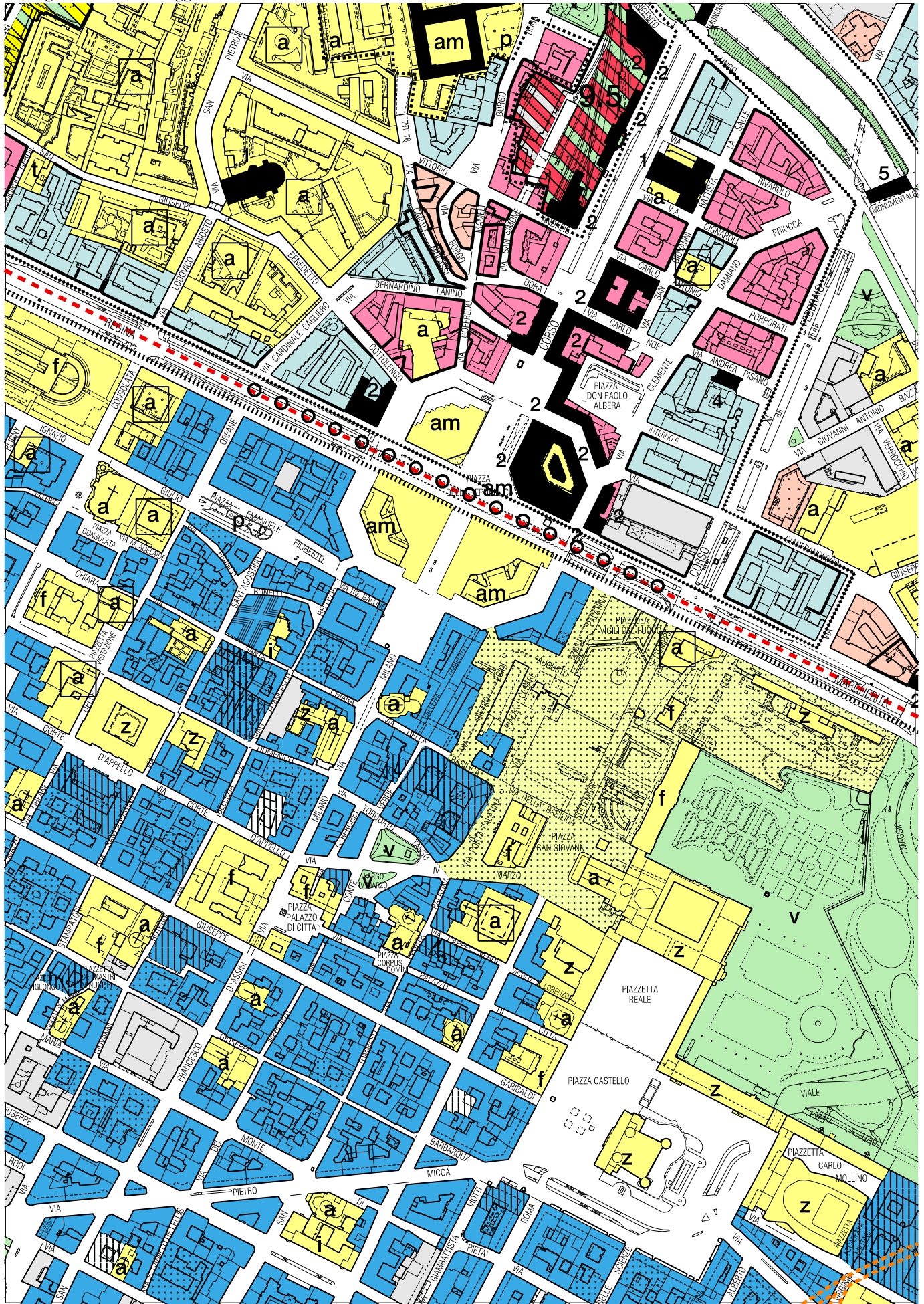


Aree da trasformare comprese nella Zona urbana centrale storica AT









Estratto TAVOLA 1, foglio 9A (parte) del P.R.G.

**VARIAZIONE**

---

**Città di Torino**

---



**Nuovo Piano Regolatore Generale**

---

Progetto: Gregotti Associati Studio

---

Augusto Cagnardi

---

Pierluigi Cerri

---

Vittorio Gregotti

---

Architetti

---

il Sindaco

---

il Segretario Generale

---

---

**Tavole di Piano**

---

**Zona urbana centrale storica  
Tipi di intervento**

---

Data

---

Tavola n. 3

---

Foglio n. 3

---

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale  
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21  
del 24 maggio 1995.

**ESTRATTO**



Scala 1:1000

Cartografia numerica - S.T. XII

Rilievo del 1973







Aggiornamento 1985

Controllato ai sensi della legge 02/02/1960 n. 68








Nulla osta alla diffusione n. 76 in data 12/03/1992  
e n. 401 in data 06/11/1992.

## Legenda



### Individuazione dei gruppi di edifici

	Edifici di gran prestigio
	Edifici di rilevante interesse
	Edifici della costruzione ottocentesca della città
	Edifici del complesso di via Roma
	Edifici del periodo tra le due guerre
	Edifici recenti




### Qualità relative alle parti di edifici

	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio
	Fronti caratterizzanti ambienti urbani
	Androni collegati con cortili e con giardini privati
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico coerente
	Tessuti "minori" residui
	Tessuti ad alta densità edilizia

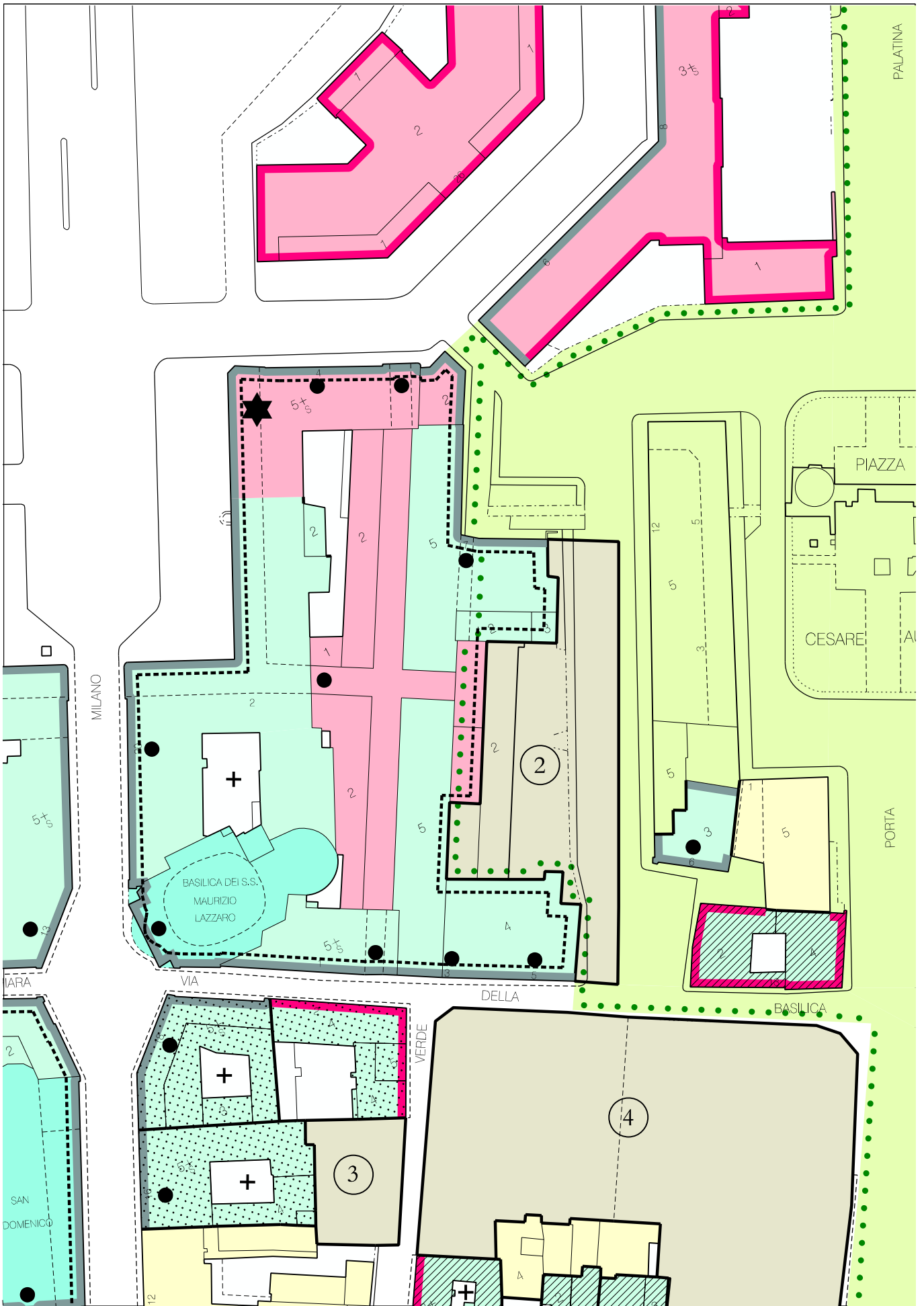
### Modalità di attuazione

	Suddivisione delle cellule
	Edifici complessi

### Arece soggette a particolare normativa

	Perimetro di studio
	Area delle Porte Palatine
	Arece da trasformare

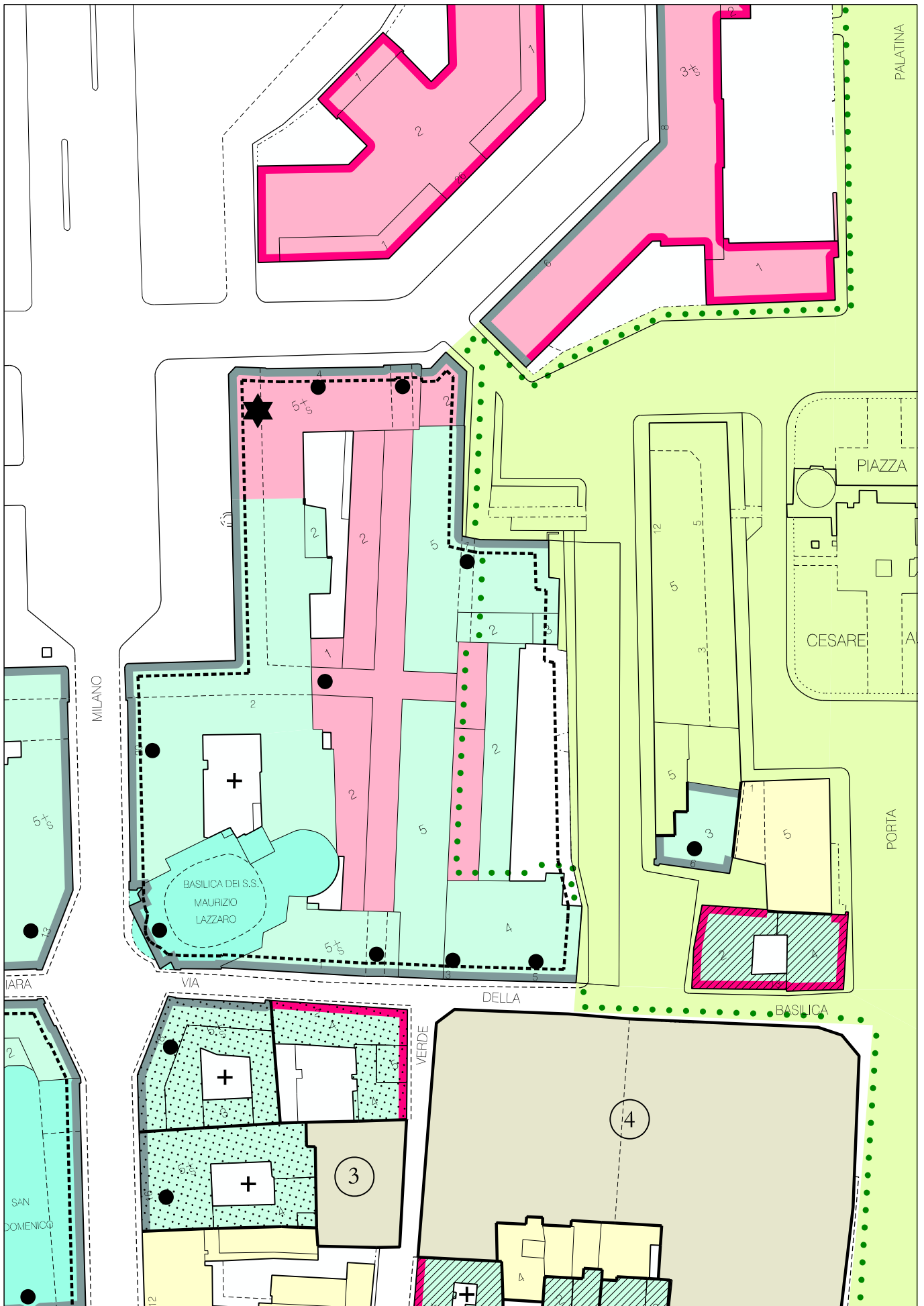
ESTRATTO



Estratto TAVOLA 3, foglio 3 (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE





Piano Regolatore Generale di Torino

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

FASCICOLO II

(Testo coordinato al 30 Giugno 2024)

STATO ATTUALE

Schede normative delle Aree da Trasformare nella zona urbana centrale storica (ART. 10)

- Elenco delle aree
- Scheda normativa delle Area da Trasformare n. 2 Isolato Santa Croce via Egidi - via della Basilica



## Elenco delle aree

- 1) Isolato S. Eligio
- 2) Isolato S. Croce
- 3) Isolato S. Rosa
- 4) Isolato S. Stefano (via Conte Verde - via della Basilica - via Porta Palatina)
- 5) Isolato S. Liborio
- 5) Isolato San Liborio - Immobili ubicati in via Bellezia 21, 23 e 25
- 6) Isolato S. Silvestro
- 7) Isolato S. Cecilia
- 8) Isolato S. Biagio
- 9) Isolato SS. Trinità
- 10) Isolato S. Eufrasia
- 12) C.so Valdocco
- 13) C.so Palestro
- 14) Via Juarra / Via Perrone
- 15) Via Vittorio Amedeo II
- 16) C.so Bolzano
- 17) C.so Bolzano
- 18) C.so Bolzano
- 19) v. Avogadro / v. Revel / v. Donati / v. De Sonnaz
- 20 Area compresa tra corso Siccardi, via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria
- 21) Palazzo Siccardi - via Barbaroux, vicolo Santa Maria
- 22) Isolato S. Secondo- via Garibaldi – via Botero
- 23) Piazza Castello
- 24) Via Montebello
- 25) Area della Mole Antonelliana
- 26) Via verdi / Via S. Ottavio "piazzale Aldo Moro"
- 27) Via Fratelli Calandra
- 28) Via Fratelli Calandra
- 29) Complesso della "Cavallerizza"
- 30) Piazza Vittorio - sponde del Po
- 31) Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)
- 32).Via dell'Arcivescovado n. 18
- 33) Corso Cairoli 30
34. Palazzo Villa - Piazza San Carlo 161
35. Casa del senato
36. Via della Rocca 47
- 37.Via Riberi
38. Liceo Classico Massimo D'Azeglio
39. Grattacielo di piazza Castello
40. Ex Borsa Valori
41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)
42. SS: Annunziata
- 43 Scuola Materna Umberto I
- 44 Piazza Arbarello 8

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

## **2 Isolato Santa Croce via Egidi - via della Basilica**

Si tratta dell'isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi. Riplasmato da interventi succedutisi in epoche diverse, comprende l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est si trova incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della guerra. Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell'area delle Porte Palatine.

Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere altezze superiori di quelle degli edifici di cui costituiscono completamento.

Le destinazioni ammesse sono: la residenza 1.A), le attività produttive 3.A1), le attività commerciali 4.A1)a), 4.A1)b1), 4.A2) e 4A3), le attività terziarie 5.A) e 5.B), le attività di servizio 7.i), 7.a), 7.f) e 7B), di cui all' 3 delle NUEA.

E' ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo.

Piano Regolatore Generale di Torino

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

FASCICOLO II

(Testo coordinato al 30 Giugno 2024)

VARIAZIONE

Schede normative delle Aree da Trasformare nella zona urbana centrale storica (ART. 10)

- Elenco delle aree



## Elenco delle aree

- 1) Isolato S. Eligio
- 2) ~~Isolato S. Croce~~ **Annulata**
- 3) Isolato S. Rosa
- 4) Isolato S. Stefano (via Conte Verde - via della Basilica - via Porta Palatina)
- 5) Isolato S. Liborio
- 5) Isolato San Liborio - Immobili ubicati in via Bellezia 21, 23 e 25
- 6) Isolato S. Silvestro
- 7) Isolato S. Cecilia
- 8) Isolato S. Biagio
- 9) Isolato SS. Trinità
- 10) Isolato S. Eufrasia
- 12) C.so Valdocco
- 13) C.so Palestro
- 14) Via Juvarra / Via Perrone
- 15) Via Vittorio Amedeo II
- 16) C.so Bolzano
- 17) C.so Bolzano
- 18) C.so Bolzano
- 19) v. Avogadro / v. Revel / v. Donati / v. De Sonnaz
- 20 Area compresa tra corso Siccardi, via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria
- 21) Palazzo Siccardi - via Barbaroux, vicolo Santa Maria
- 22) Isolato S. Secondo- via Garibaldi – via Botero
- 23) Piazza Castello
- 24) Via Montebello
- 25) Area della Mole Antonelliana
- 26) Via verdi / Via S. Ottavio "piazzale Aldo Moro"
- 27) Via Fratelli Calandra
- 28) Via Fratelli Calandra
- 29) Complesso della "Cavallerizza"
- 30) Piazza Vittorio - sponde del Po
- 31) Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)
- 32).Via dell'Arcivescovado n. 18
- 33) Corso Cairoli 30
34. Palazzo Villa - Piazza San Carlo 161
35. Casa del senato
36. Via della Rocca 47
- 37.Via Riberi
38. Liceo Classico Massimo D'Azeglio
39. Grattacielo di piazza Castello
40. Ex Borsa Valori
41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)
42. SS: Annunziata
- 43 Scuola Materna Umberto I
- 44 Piazza Arbarello 8

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

## **~~2 Isolato Santa Croce via Egidi – via della Basilica~~**

~~Si tratta dell'isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi. Ripulsmato da interventi succedutisi in epoche diverse, comprende l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est si trova incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della guerra. Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell'area delle Porte Palatine.~~

~~Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere altezze superiori di quelle degli edifici di cui costituiscono completamento.~~

~~Le destinazioni ammesse sono: la residenza 1.A), le attività produttive 3.A1), le attività commerciali 4.A1)a), 4.A1)b1), 4.A2) e 4A3), le attività terziarie 5.A) e 5.B), le attività di servizio 7.i), 7.a), 7.f) e 7B), di cui all' 3 delle NUEA.~~

~~E' ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo.~~

**Annulata**

## RELAZIONE DI COERENZA CON IL P.P.R.

In data 3 ottobre 2017, con D.C.R. n. 233-35836, è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

L'art. 46 comma 9 prescrive che dall'approvazione del PPR, ogni variazione apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del PPR stesso.

Dall'esame del PPR emerge quanto segue:

- nella Tavola P.2 Beni Paesaggistici l'immobile in oggetto non è ricompreso all'interno di aree tutelate tra i beni paesaggistici. Si segnala la presenza nelle vicinanze dell'Area delle Porte Palatine individuata tra i beni tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42/2004), lettera m) Le zone di interesse archeologico;
- nella Tavola P.3 Ambiti e Unità di Paesaggio, l'area rientra nell'Ambito di Paesaggio n. 36, nell'Unità di Paesaggio (UP) 5 “*Urbano rilevante alterato*”, caratterizzato dalla presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali;
- nella Tavola P.4 Componenti Paesaggistiche gli immobili sono ricompresi all'interno delle zone fluviali “allargate”, normate ai sensi dell'art. 14 delle NdA:  
“[...]”  
*Il Ppr individua nella Tavola P4 le zone fluviali, distinguendole in zone fluviali “allargate” e zone fluviali “interne”; la delimitazione di tali zone è stata individuata tenendo conto:*
  - a. del sistema di classificazione delle fasce individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico – PAI – (A, B e C);*
  - b. delle aree che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici;*
  - c. delle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c., del Codice.*

*[3]. Le zone fluviali “allargate” comprendono interamente le aree di cui alle lettere a., b., c. del comma 2; le zone fluviali “interne” comprendono le aree di cui alla lettera c. del comma 2 e le fasce A e B del PAI; in assenza delle fasce del PAI, la zona fluviale interna coincide con le aree di cui alla lettera c. del comma 2; in tale caso la zona fluviale allargata è presente solo in situazioni di particolare rilevanza paesaggistica ed è rappresentata sulla base degli elementi della lettera b. del comma 2 e di eventuali elementi derivanti da trasformazioni antropiche.*

*[4]. Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle zone fluviali, con riferimento alla lettera a. del comma 2, per i comuni già adeguati al PAI la delimitazione delle fasce corrisponde con quella di dettaglio stabilita in sede di adeguamento al PAI stesso ai sensi dell'articolo 27 delle norme di attuazione del PAI; con riferimento alla lettera c. del comma 2, sino alla delimitazione della fascia dei 150 metri secondo le modalità di cui all'Allegato C alle presenti norme in sede di adeguamento o variante successiva all'approvazione del Ppr, risultano operanti le attuali delimitazioni.*



*[5]. Nelle zone fluviali di cui al comma 2 il Ppr persegue gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'articolo 8, in coerenza con la pianificazione di settore volta alla razionale utilizzazione e gestione delle risorse idriche, alla tutela della qualità delle acque e alla prevenzione dell'inquinamento, alla garanzia del deflusso minimo vitale e alla sicurezza idraulica, nonché al mantenimento o, ove possibile, al ripristino dell'assetto ecosistemico dei corsi d'acqua. [...]*".

Per quanto concerne le direttive relative alle zone fluviali "allargate" si evince quanto segue:

***"Direttive***

*[...] [8]. All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:*

*a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;*

*b. [...];*

*c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42. [...]*".

Gli edifici oggetto di variazione ricadono nella morfologia insediativa "a. urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1)", normata dall'art. 35 delle NdA. Per quanto concerne gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive relative alla morfologia insediativa si evince quanto segue:

*[2]. [...] La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:*

*a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato; [...]*

***[...] Indirizzi***

*[3]. I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:*

*a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;*

*b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.*

*[4]. [...].*

***Direttive***

*[5]. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:*

*a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;*

*b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;*

*c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragratico. [...]*".

Gli immobili interessati dal provvedimento ricadono nella zona centrale storica e, pertanto, sono soggetti all'art. 24 del PPR relativo ai "Centri e nuclei storici":

*"[1]. Il Ppr riconosce tutti i centri e nuclei storici piemontesi quali testimonianze del valore storico e documentario e dell'identità culturale regionale.*

*[...]*

*[3]. Con riferimento agli insediamenti di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:*

*a. conservazione attiva dei valori a essi associati;*

*b. valorizzazione dei sistemi di relazioni;*

*c. miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.*

#### **Direttive**

*[5]. In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977:*

*a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;*

*b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione:*

*I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;*

*II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;*

*III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2;*

*IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito;*

*V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31;*

*c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione:*

*I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti);*

*II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i convisivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità;*

*III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere;*

*IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della corona di delitie, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini;*

*V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi;*

*d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante:*

*I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a:*

*- evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;*

*- evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;*

*- evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.*

*II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitano di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.”.*

- nella Tavola P.6 Strategie e politiche per il paesaggio, l'area rientra nel Macroambito “Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino”, Ambito 36 Torinese.

Il presente provvedimento riguarda una porzione dell'isolato Santa Croce riplasmato da interventi che si sono succeduti in epoche diverse e comprendente l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, posto nella Zona Urbana Centrale Storica, in un contesto urbano con presenza di residenza, terziario, servizi e attività commerciali.

Tale porzione risulta ricompresa tra le Aree da Trasformare del Centro Storico in quanto il lato est dell'isolato appare oggi “incompleto” a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della seconda guerra mondiale. Nel 2008 era stato approvato un Piano Particolareggiato in variante al PRG, che prevedeva interventi di demolizione e riplasmazione volti a ridefinire l'assetto planivolumetrico della parte ad est dell'Isolato Santa Croce.

Successivamente, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato regionale per il Piemonte, con Decreto rep. DCR n. 43 del 20/03/2019, ha aggiornato il vincolo di tutela sull'intero complesso estendendolo a tutte le porzioni edificate, comprese quelle oggetto della presente variazione (la c.d. manica bassa affacciata su via Egidi e la porzione di galleria laterale Umberto I), per le quali era prevista la demolizione e successiva riplasmazione.

Tale vincolo è finalizzato alla conservazione degli edifici nel loro assetto attuale e, pertanto, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 581 dell'8 ottobre 2024, è stato revocato il Piano Particolareggiato “Isolato Santa Croce”.

Ne consegue che anche la destinazione urbanistica ad Area da Trasformare non risulta più idonea nè necessaria per consentire a tutte le proprietà ricadenti nell'Isolato Santa Croce di poter eseguire i necessari interventi di riqualificazione dei loro immobili.



Si ritiene che le porzioni edificate e il cortile pertinenziale debbano essere ricondotte alla disciplina del tessuto consolidato "R4" come le altre parti dell'isolato e come più in generale le aree residenziali del centro storico, con le destinazioni ammesse per tale area normativa, mentre la porzione di via Egidi oggi ricompresa nell'Area da Trasformare debba essere destinata a viabilità nell'ambito dell'Area delle Porte Palatine, come la restante parte del sedime.

Tali modifiche comportano l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera h)2 della Legge Urbanistica Regionale.

L'area è classificata tra le aree dense (art. 16 del PTC2); il presente provvedimento non prevede consumo di suolo.

Le aree oggetto di variazione non risultano gravate da usi civici.

La variazione risulta pertanto coerente e rispetta le norme del PPR vigente.



*Ministero per i beni e le attività culturali*

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

Rep. D.C.R. n. 43 / 2019

### LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL PIEMONTE

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59" e s.m.i.;

VISTO il Titolo I della parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137* e s.m.i., che sostituisce il Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490 e la legge 1 giugno 1939, n. 1089;

VISTE in particolare le disposizioni degli artt. da 10 a 14 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e s.m.i., *ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*;

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;

VISTO il D.P.C.M. 29 agosto 2014, n.171 "*Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'art. 16, comma 4 del Decreto Legislativo del 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89*

VISTO in particolare l'art. 39 del predetto DPCM 171/2014, che individua la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale (d'ora innanzi anche *Co.Re.Pa.Cu.*) quale organo collegiale a competenza intersettoriale, regolamentandone le attribuzioni, la composizione ed il funzionamento;

VISTO il D.M. 23/01/2016, n. 44 *Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 1, comma 327, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208*;

PRESO ATTO che con Decreto della Direzione Generale Bilancio del MiBACT del giorno 11 aprile 2016 è stato attribuito all'ing. Gennaro Miccio l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte;

PRESO ATTO altresì che il rapporto di lavoro tra il MiBAC e l'ing. Gennaro Miccio è stato risolto per raggiunti limiti di età a decorrere dal 1° dicembre 2018, come disposto dal Decreto della Direzione Generale Organizzazione del MiBACT n. 354 del 12/06/2018, registrato all'Ufficio Centrale del Bilancio del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 19/06/2018, al n. 1505;

PRESO ATTO infine che con nota della Direzione Generale Bilancio del MiBAC prot. n. 13747 del 30/11/2018 è stato nominato l'arch. Luigi Imparato quale funzionario sostituto supplente del Segretariato regionale per il Piemonte per il settore tutela e valorizzazione nel territorio regionale, con particolare riferimento agli adempimenti di cui all'art. 39 del D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171;

PREMESSO che con nota prot. n. 11242 del 05/07/2018 la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Torino ha comunicato ai proprietari privati e al Comune di Torino l'avvio





*Ministero per i beni e le attività culturali*

SECRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

del procedimento di revisione ed estensione delle dichiarazioni di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli artt. 10, 13 e 128 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., per il bene immobile in appresso descritto;

**ATTESO** che sulla predetta istanza sono state acquisite le risultanze della fine istruttoria condotta dalla competente Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Torino, così come risulta dalla nota trasmessa al Segretariato regionale per il Piemonte con prot. n. 20703 del 11/12/2018 da cui si rileva che le proprietà non hanno presentato osservazioni in merito al procedimento di cui al precedente punto;

**RITENUTA** la necessità di unificare, modificare - estendendone l'area da assoggettare ai disposti del Titolo I della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - i provvedimenti precedentemente emanati con D.M. 06/05/1966, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Torino in data 25/07/1966 e con D.M. 30/10/1967, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 26/03/1968;

**RICHIAMATA** la seduta della Co.Re.Pa.Cu. del Piemonte n. 16 del 19/12/2018;

**RITENUTO** che il bene immobile

- Denominato "Parte dell'Isolato Santa Croce: ex Ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro, Palazzo dei Cavalieri, Casa di Santa Croce, Galleria Umberto I, cortili e spazi aperti"
- Provincia di **Torino**
- Comune di **Torino**
- Compreso tra **via Basilica e via Egidi**
- Distinto al **C.F. e C.T. al Foglio 1217 partt. 238, 239, 241, 242, 246, 247.**

come meglio individuato nell'allegata planimetria catastale, **rivesta l'interesse culturale di cui agli artt. 10, c. 1 e c. 3, lett. a), 13 e 128 del D.lgs.42/2004 e s.m.i.** per le motivazioni contenute nell'allegata relazione storico-artistica;

**DICHIARA**

che il bene immobile denominato **Parte dell'Isolato Santa Croce: ex Ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro, Palazzo dei Cavalieri, Casa di Santa Croce, Galleria Umberto I, cortili e spazi aperti**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, **riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10 c. 1 e c. 3 lett. a), 13 e 128 del D.lgs.42/2004 e s.m.i.** ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica costituiscono parte integrante del presente provvedimento che verrà notificato, in via amministrativa, alle proprietà individuate nella relata di notifica dell'avvio del procedimento richiamato in premessa e successivamente trascritto a cura del Soprintendente Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Torino presso la competente Agenzia delle Entrate ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.







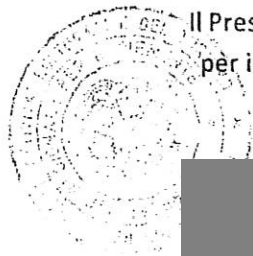
*Ministero per i beni e le attività culturali*

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

Il presente provvedimento abroga e sostituisce i provvedimenti precedentemente emanati con D.M. 06/05/1966, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 25/07/1966 e con D.M. 30/10/1967, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 26/03/1968.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso al Ministero per i beni e le attività culturali per motivi di legittimità e di merito, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica del presente atto, ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 42/2004. È inoltre ammessa, entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica, proposizione di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma dell'art. 7 e ss. del D.Lgs. del 2 luglio 2010 n. 104 – "Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo" e successive modifiche; ovvero, entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica, ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Torino, 20 MAR 2019



Il Presidente della Commissione Regionale  
per il Patrimonio Culturale del Piemonte

arch. Luigi Imparato





*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

**RELAZIONE -Torino – Parte dell'isolato Santa Croce: ex ospedale dei Santi Maurizio e Lazzaro, Palazzo dei Cavalieri, Casa di Santa Croce, Galleria Umberto I, cortili e spazi aperti**

Il presente decreto di tutela si configura come un aggiornamento e un parziale ampliamento dei D.M. 06/05/1966 e D.M. 30/10/1966, relativi al "Palazzo dei Cavalieri" ed annessa manica dell'Ospedale, con ridefinizione puntuale degli immobili ritenuti di particolare interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. I citati decreti infatti non risultano aggiornati rispetto alle attuali planimetrie catastali, e si riferiscono ad immobili in parte demoliti con l'apertura della via Pietro Egidi. La rimodulazione dei Decreti presenti sull'area vuole essere l'occasione per ampliare l'estensione della tutela anche su porzioni di immobili monumentali quali la Galleria Umberto I, la "Casa di Santa Croce" e i cortili e gli spazi aperti, finora esclusi dalle delimitazioni storiche.

Ex Ospedale dei Santi Maurizio e Lazzaro, Palazzo dei Cavalieri e Casa di Santa Croce: L'Ospedale Maggiore dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro si insedia nell'isolato di Santa Croce a partire dal 1575, quando per decisione di Emanuele Filiberto inizia, nel cuore della città storica, la sua attività. L'ospedale modifica sostanzialmente le antiche strutture edilizie preesistenti, costituite prevalentemente da costruzioni minori, attraverso un lungo e costante processo di acquisizioni di particelle confinanti, demolizioni e nuove costruzioni di corpi di fabbrica sempre più imponenti e strutturati.

Nelle immediate vicinanze delle aree in oggetto si segnalano inoltre tratti del lato settentrionale della cinta urbana romana, alcuni dei quali a vista: questi erano già stati segnalati da Carlo Promis sotto i palazzi a ovest della Porta Palatina, e riposizionati da Alfredo d'Andrade sulla planimetria generale della carta archeologica con i numeri XXI e XXII. Alcuni di queste permanenze potrebbero essere tuttora conservate all'interno e sotto le maniche dell'Ospedale, probabilmente inglobati nelle murature dei piani cantinati.

L'Ospedale viene più volte ampliato, con cantieri documentati nel 1603 e nel 1638, per essere poi completamente ricostruito nella seconda metà del Seicento, su progetto dell'ing. Rubatto (incarico del 1672), secondo un impianto organizzato a partire da una croce latina generata dall'incrocio tra le infermerie (separate per gli uomini e le donne) e i locali per il servizio e l'amministrazione. Nello stesso periodo, con il concorso economico della reggente Maria Giovanna Battista di Savoia-Nemours, viene costruita l'ala del Palazzo dei Cavalieri (1670-1680), quale sede monumentale per i cavalieri dell'Ordine.

Alla fine del Settecento l'architetto Giovanni Battista Ferroggio, già citato per lavori minuti nelle manutenzioni dell'edificio principale dell'Ospedale, redige un "Piano regolatore delle fabbriche appartenenti al Venerando Ospedale dei Santi Maurizio e Lazzaro, e del sito spettante alla chiesa della Basilica Magistrale nella presente città", progettando "le case laterali all'infermeria di questo Ospedale dai Religiosi inservienti il medesimo", edifici che vanno gradatamente a chiudere l'isolato, in particolare sulla attuale via della Basilica. Qualche decennio dopo sarà l'arch. Mosca che per la "Casa denominata di Santa Croce, destinata alla Segreteria del Gran Magistero", proporrà alcune modifiche planimetriche e la decorazione generale degli ambienti del primo piano. Questo corpo di fabbrica, che risulta oggi avere proprie caratteristiche morfologiche e distributive, era connesso alle funzioni proprie dell'Ospedale e costituisce a tutti gli effetti una parte imprescindibile del complesso storico. Lo stesso edificio, in parte modificato, diverrà poi, alla fine dell'Ottocento, la porta principale di accesso alla nuova Galleria Umberto I verso la via della Basilica.

L'ospedale viene chiuso durante la dominazione francese, per essere riaperto e ulteriormente ingrandito durante la Restaurazione, con un progetto di Carlo e Giuseppe Mosca e Ernesto Melano che

realizzano, tra il 1837 e il 1843, il corridoio laterale esterno delle sale di degenza e il prolungamento verso nord della manica a crociera già esistente. L'edificio principale dell'Ospedale si configura allora come una manica semplice elevata su quattro piani, con planimetria a croce latina, caratterizzata, al piano delle infermerie, da un doppio volume coperto con volta a botte lunettata, alla cui intersezione si eleva l'altare visibile da tutti i degenti. Con ulteriori aggiunte da parte dell'ingegner Ernesto Camusso si costruiscono nella seconda metà dell'Ottocento nuove infermerie per le donne che abbiano subito interventi chirurgici, cui si associa, all'ultimo piano, una piccola infermeria infantile.

Nel 1822 i letti disponibili presso l'ospedale sono 147, un numero consistente che crea seri problemi di gestione in una sede ormai inadeguata, nonostante i continui adeguamenti funzionali. Nel 1884 l'ospedale viene pertanto trasferito presso un'ampia area a sud della città, sull'attuale corso Turati, formando il primo nucleo di quello che ancora oggi è la sede dell'*Ospedale Mauriziano*.

I bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale comportano infine forti danneggiamenti degli edifici ad Est dell'Isolato, adiacenti al Palazzo dei Cavalieri, che chiudevano la corte dell'Ospedale, tanto da comportare l'abbattimento di una porzione consistente delle maniche storiche (ancora accatastate nel 1966 e ricomprese nello storico Decreto di Tutela) e l'apertura della nuova via Egidi.

Galleria Umberto I: Il complesso di edifici di proprietà dell'Ospedale, svuotato delle sue funzioni storiche con il trasferimento ad altra sede delle attività ambulatoriali, viene acquistato nel 1888 dalla Ditta Bancaria Fratelli Marsaglia, che affida all'ing. Rivetti un progetto per una sostanziale riplasimazione e rifunzionalizzazione dell'esistente struttura, trasformando una parte del vecchio ospedale e delle maniche di rappresentanza in una galleria commerciale intitolata al nuovo sovrano Umberto I. L'intervento comporta la realizzazione di una galleria vetrata addossata alla manica storica dell'Ospedale, che su un lato sfrutta le strutture esistenti mentre sull'altro realizza nuovi volumi edilizi che saturano quasi completamente i cortili storici del complesso, demolendo le preesistenze. L'ingresso principale su via della Basilica avviene modificando parzialmente la "Casa di Santa Croce", attraverso la creazione di un ampio portale monumentale e la decorazione unitaria dei fronti interni.

Gli ambienti rimodernati della Galleria, inaugurati nel 1890, si sviluppano su una pianta cruciforme con percorsi commerciali che collegano via della Basilica con piazza della Repubblica, e sono caratterizzati da una composizione architettonica uniforme e regolare, con vetrine continue affacciate su uno spazio a tutt'altezza illuminato da una copertura vetrata e trasparente, elemento tipologico ricorrente nelle gallerie commerciali di fine Ottocento. Al suo interno si aprono numerose attività commerciali, tra cui la storica Farmacia Mauriziana, la cui istituzione risale al 1576, che conserva parte del mobilio storico con stemmi dell'ordine Mauriziano.

Cortili e spazi aperti: Si intendono altresì ricomprese nel provvedimento di tutela le aree libere dell'isolato: le corti ed i cortili sui quali si affacciano gli immobili sopra descritti e quelli già tutelati. L'insieme degli spazi aperti definisce infatti in modo imprescindibile la fruizione e la percezione degli immobili tutelati, che risultano in vario modo collegati a questi ambienti, con percorsi storici che meriterebbero di essere nuovamente rivalutati e valorizzati.

Funzioni e stato conservativo: Oggi il complesso monumentale è prevalentemente adibito al piano terra ad attività commerciali, aperte sulle vie pubbliche o su una delle maniche della Galleria, mentre la seconda manica parallela della Galleria storica non risulta attualmente aperta al pubblico, ma dovrebbe esserlo in un futuro progetto di riuso complessivo. Agli altri piani l'immobile è adibito ad abitazioni private o ad attività terziarie e servizi (uffici, sedi di associazioni ecc...).

Lo stato conservativo risulta molto disomogeneo. Alcune parti, attualmente in uso, si presentano in buono stato conservativo, per i costanti e puntuali interventi che negli anni si sono sempre succeduti: l'immobile residenziale con ingresso alla Galleria verso via della Basilica, alcune parti di Palazzo Cavalieri al piano terra, la Galleria commerciale nella sua manica principale, alcune unità abitative verso via Egidi. Altre parti sono invece prive di utilizzo ormai da molti anni e presentano evidenti segni di degrado: buona parte degli ambienti aulici di Palazzo Cavalieri, i piani superiori della manica dell'ex Ospedale Mauriziano, la manica secondaria della Galleria con aggiunte e modifiche del tutto improprie che andrebbero rimosse, gli spazi esterni in generale adibiti a parcheggio incontrollato di mezzi e a deposito.

L'apertura di via Egidi nel secondo dopoguerra ha inoltre definitivamente compromesso una corretta lettura delle maniche storiche, che da allora vedono i fronti edificati come "interni cortili" affacciarsi direttamente sulla pubblica via. Inoltre, ancora più problematici, appaiono gli alti muri ciechi privi di decorazione che denunciano il taglio delle maniche storiche esistenti, il muro divisorio del cortile privo di



elementi connotanti e la larghezza eccessiva, per le reali necessità veicolari, della via Egidi, che consente ampie visuali libere verso questi elementi di degrado.

Alla luce di quanto esposto risulta chiaro che urgono interventi per un complessivo recupero degli immobili, anche con sostanziali interventi che possano riconnettere un tessuto gravemente danneggiato. Appare inoltre necessario, visto l'eccezionale interesse del complesso e la notevole difficoltà delle problematiche sottese, valutare le opere nel quadro di un progetto generale, che inquadri opportunamente i singoli successivi interventi necessari.

La porzione di Isolato Santa Croce, caratterizzata dall'ex ospedale dei Santi Maurizio e Lazzaro, dal Palazzo dei Cavalieri, dalla Casa di Santa Croce, dalla Galleria Umberto I, dai cortili e spazi aperti, costituisce pertanto un insieme storico stratificato di chiaro valore, che documenta le differenti fasi evolutive di un insieme monumentale che presenta evidenti caratteri di particolare interesse sia per i suoi aspetti architettonici e formali sia per il suo ruolo storico e sociale fondativo per lo sviluppo dell'area e più in generale della città, permettendo pertanto di ravvisare per lo stesso complesso l'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

#### Bibliografia:

- Marocco, Maurizio, *La basilica magistrale della Sacra religione ed Ordine militare de' SS. Maurizio e Lazzaro: santi storico-artistici*. Eredi Botta, Torino 1860
- Boselli, Paolo, *L'Ordine Mauriziano: dalle origini ai tempi presenti*, Elzeviriana, Torino 1917
- Tamburini, Luciano, *Le chiese di Torino: dal Rinascimento al Barocco*, Le Bouquiniste, Torino 1968, p. 250
- Caffaratto, Tirsi Mario, *Storia dell'Ospedale di Torino della Religione ed Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro dal secolo XVI al XX*, in «Annali dell'Ospedale Maria Vittoria di Torino», A. XXII, n. 7-12, luglio-dicembre, 1979, pp. 5-40
- Grisoli, Piera, *Una attribuzione per il palazzo dell'ordine e dell'Ospedale dei Santi Maurizio e Lazzaro in Torino*, in «Studi Piemontesi», A. XII, n. 1, 1983, Torino, pp. 102-111
- Politecnico di Torino. Dipartimento Casa Città, *Beni culturali ambientali nel Comune di Torino*, Vol. 1, Società degli ingegneri e degli architetti in Torino, Torino 1984, p. 285
- Picco, Giovanni - Osello, Anna - Rustichelli, Roberto, *Torino. Isolato Santa Croce. Nobile palinsesto urbano*, Celid, Torino 2000
- Romanello, Elena (a cura di), *Emblemi di pietra. Araldica e iscrizioni piemontesi*, Fondazione Torino Musei, Torino 2008, pp. 62-64
- Devoti, Chiara - Naretto, Monica, *Ordine e Sanità. Gli ospedali mauriziani tra XVIII e XX secolo: storia e tutela*, Celid, Torino 2010, pp. 89-94
- Devoti, Chiara - Scalon, Cristina, *Documenti e immagini dell'Ospedale Mauriziano di Torino a 440 anni dalla fondazione (1575) e a 130 dall'inaugurazione della nuova sede (1885)*, Ferrero, Ivrea 2015, pp. 8 - 27

Torino, 5 luglio 2018

Visto: Il Soprintendente  
Luigi Papotti

[Redacted]

Il Funzionario

Stephane Gafner

[Redacted]

VISTO:

Il Presidente della Commissione Regionale

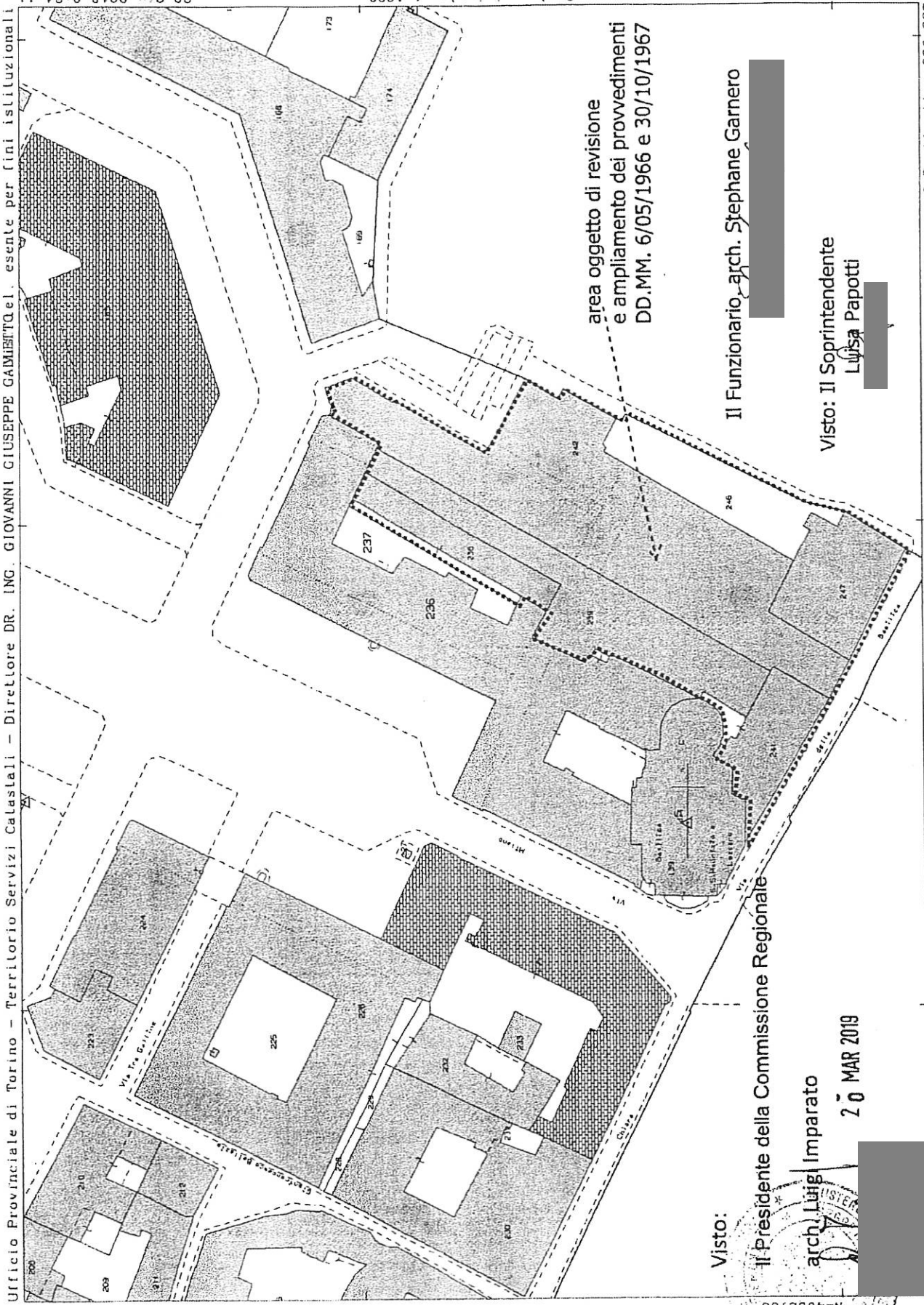
ARCH. LUIGI IMPARATO

[Redacted]

20 MAR 2019



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DR. ING. GIOVANNI GIUSEPPE GAMBISTO del. esente per fini istituzionali



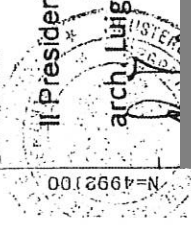
area oggetto di revisione  
e ampliamento dei provvedimenti  
DD.MM. 6/05/1966 e 30/10/1967

Il Funzionario arch. Stephane Garnero

Visto: Il Soprintendente  
Luigia Papotti

Visto:  
Il Presidente della Commissione Regionale  
arch. Luigi Imparato

20 MAR 2019



Scala originale: 1/1000  
Dimensione cartice: 267.000 x 189.000 metri  
29-Giu-2018 9:34:11  
Prel. n. T30710/2018

Comune: TORINO  
Foglio: 1217  
2 Particelle: 236,237

E=1396300