INTERNATIONAL FEDERATION OF SPORT CLIMBING
Sede Corso Tassoni 24, Torino

RELAZIONE STORICO - TECNICO- GIURIDICA

9 maggio 2024

Arch. Vittorio Jacomussi con Avv. Giovanni Martino e Ing. Livio Dezzani

CONFORMITÀ DELLE DIFFORMITA’

SCOPO DEL PRESENTE DOCUMENTO

1. Il presente studio intende analizzare i presupposti urbanistici ed edilizi, che presiedono alla localizzazione in Torino – nell’immobile sito il Corso Tassoni n. 24 – di un’importante istituzione sportiva a livello mondiale: si tratta della nuova sede della *Federazione internazionale dell’arrampica sportiva (IFSC),* aderente al CIO; che con questa localizzazione sposta la sua sede da Losanna a Torino.

2. Per localizzare la sua sede, la IFSC necessita di effettuare modesti lavori interni all’edificio di Corso Tassoni, acquistato a questo scopo, unitamente al restauro conservativo delle facciate, nonché all’aggiornamento impiantistico.

3. In una prima fase dell’iter procedurale, un’errata impostazione della pratica edilizia aveva portato a credere che l’edificio presentasse diffuse difformità, rispetto al progetto a suo tempo autorizzato dal Comune di Torino (1934-39): una più attenta lettura dell’edificio, alla luce delle norme urbanistiche succedutesi nel tempo, riconosce invece difformità limitate e modeste, e riconduce quindi il caso alla fattispecie della sanabilità, avendo riscontrato la sussistenza della “doppia conformità”.

DEFINIZIONE DELLA “DOPPIA CONFORMITA’”

1. Quale definizione di “doppia conformità” si fa riferimento all’art. 36 del DPR 380 (“*Accertamento di conformità*”); si fa anche riferimento al comma 2 dell’art. 32 dello stesso, che stabilisce: “*Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative*”.

2. In sintesi, si assume pertanto il dettato secondo cui:
   La doppia conformità implica la dimostrazione all'amministrazione competente che l'intervento soggetto a sanatoria sia conforme alle normative urbanistico-edilizie sia al momento in cui sono stati eseguiti i lavori, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

CONFRONTO TRA I PROGETTI ORIGINARI E LO STATO DI FATTO CON INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITA’

Come detto sopra, in una prima fase di presentazione del progetto, nell’autunno del 2023, una imperfetta rappresentazione grafica non aveva permesso di individuare puntualmente la difformità presente, riferita al confronto tra l’edificio effettivamente esistente – e quindi oggetto di rilievo – e la pratica edilizia autorizzata nel 1934-39.

Nel fare ordine nella vicenda edilizia del fabbricato, occorre pertanto ripartire dai progetti originari.
A tale scopo, si ricorda che all’Archivio Edile del Comune di Torino sono esclusivamente rintracciabili i gli elaborai del progetto approvato nel 1934 e della variante approvata nel 1939.

Progetto approvato nel 1939

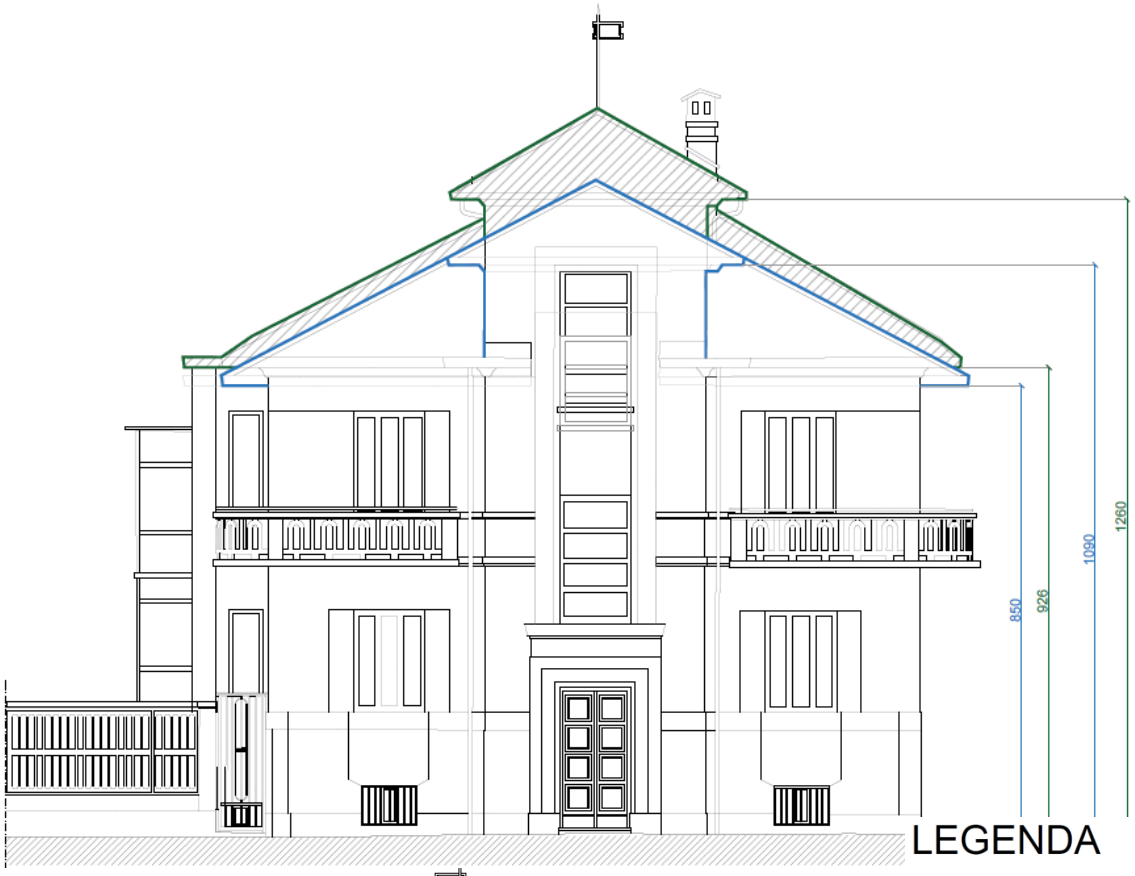
Si segnala che le tavole dei progetti approvati contengono al loro interno molte incongruenze tra piante, prospetti, sezioni e particolari di facciata. Si segnala inoltre che gli elaborati del ’34 e del ’39 differiscono nella configurazione del prospetto e della copertura, e anche delle piante del piano primo.
Nell’elaborato del ’34 il disegno in pianta non corrisponde alle quote riportate in cifre; il lotto come riportato nella planimetria non pare corrispondere alla realtà deducibile dalla attuale carta tecnica della Città.

L’edificio risulta ultimato con accatastamento il 29/12/1939, come da Regio Decreto 13/04/1939 n. 652.

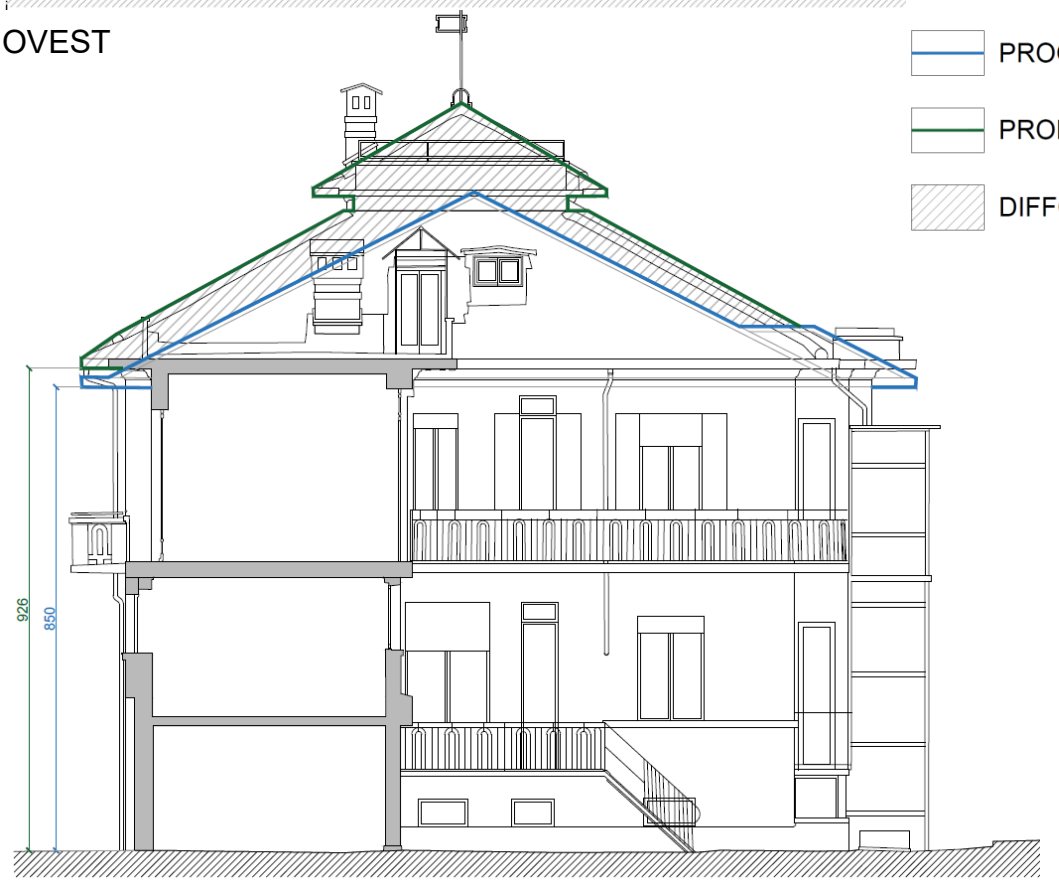
Il rifacimento della copertura a falde, con l’inserimento di una porzione di solaio piano, è stata realizzata senza modificare la struttura portante del progetto del ’34; tale rifacimento risulta iniziato e probabilmente ultimato nel ’49 allo scopo di sanare i danni di guerra. Sicuramente prima del 1951, fatto attestato dalla foto d’epoca reperita presso il MAU Museo di Arte Urbana.

1951

Il rilievo dell’edificio oggi esistente in Corso Tassoni n. 24, sovrapposto ai suddetti progetti storici ed autorizzati, mostra le seguenti anomalie:



OVEST



EST

LEGENDA

PROGETTO DEL 1934-1939

PROFILO ESISTENTE

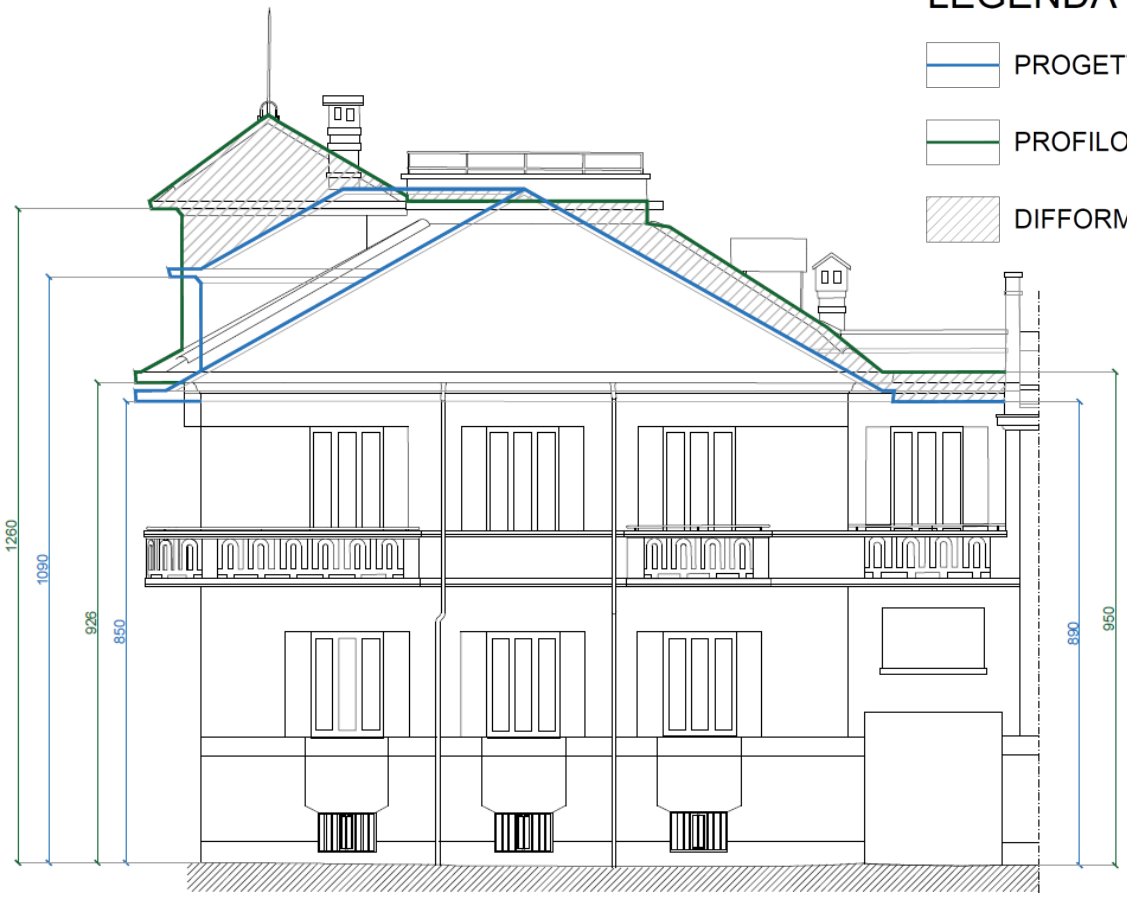
DIFFORMITA'

LEGENDA

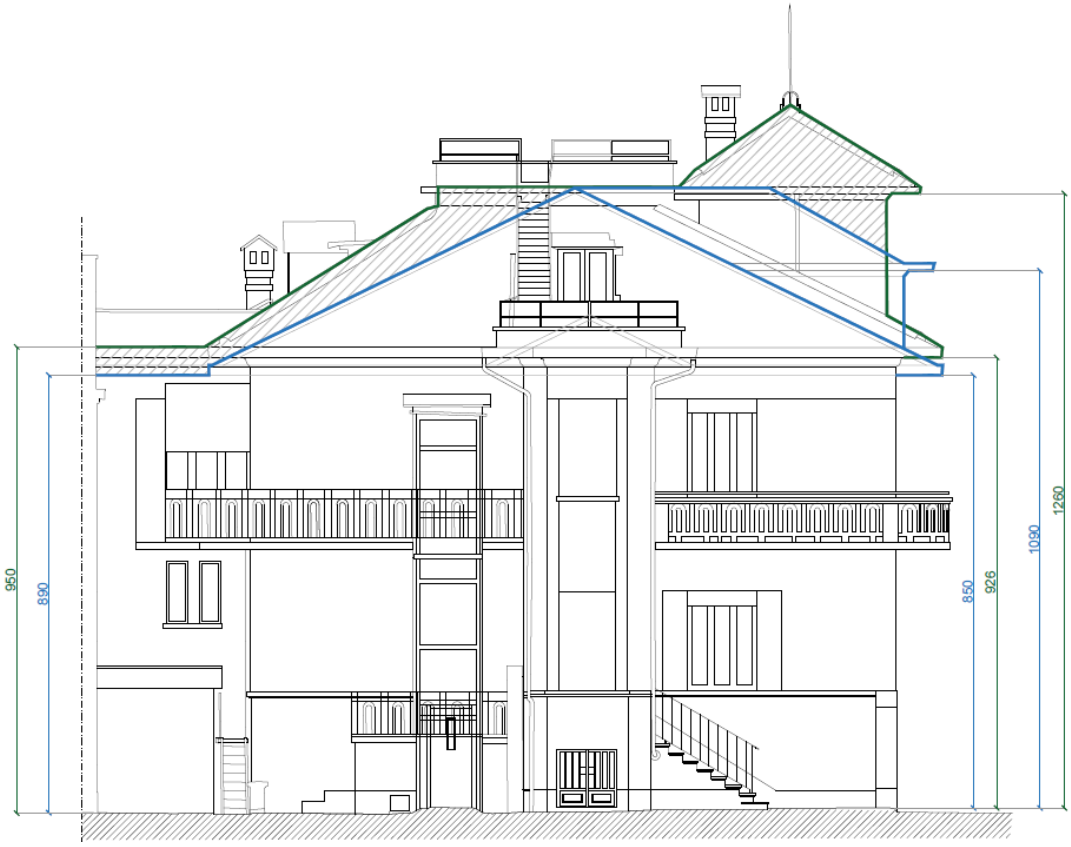
PROGETTO DEL 1934-1939

PROFILO ESISTENTE

DIFFORMITA'



SUD



NORD

È immediato verificare che le difformità si riducono a quanto segue:

1. *Diversa forma del tetto*

2. *Esecuzione di una parte di tetto "piano", con terrazzino*

3. *Diversa forma ed altezza della torretta-scale*

È altrettanto immediato verificare che non compare alcun incremento di superfici utili o abitabili e pertanto non si configura la casistica delle "variazioni essenziali".

A questo punto del ragionamento, presa documentata visione delle difformità, la verifica si riduce ai seguenti termini:

- *L'edificio oggi esistente in Corso Tassoni poteva essere **allora** realizzato così com'è, alla luce delle norme vigenti nel 1934?*

- *Ammesso di avere oggi, in Corso Tassoni, l'edificio esattamente uguale al progetto concessionato nel 1934, sarebbe possibile **oggi** legittimamente portarlo allo stato, in cui esso oggi effettivamente si trova?*

Se l'edificio supera la doppia verifica ("allora" e "oggi") esso gode quindi della doppia conformità.

PRIMA VERIFICA DI CONFORMITA': RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE ALL'ATTO DELLA REALIZZAZIONE (1934-39).

Al quesito se l'edificio potesse essere costruito, nel 1934-39, nella forma attuale, si può rispondere affermativamente.

Come risulta infatti dal rilievo, l'unica difformità rilevante è data dalla maggior altezza del torrino confrontante a Corso Tassoni, che risulta alto m 12,60, invece di m 10,90 deducibili dal progetto 1934/1939.

Tale altezza risulta peraltro largamente compatibile con il dettato **dell'art 38** dell'allora Regolamento edilizio.
Considerando infatti l'affaccio su Corso Tassoni (larghezza L da fronte a fronte pari a 55,90 m), si applica la formula:
H = 1,1 (14,50 +L/3)
che nel caso in esame (facendo ovviamente riferimento all'altezza effettiva dell'edificio) si traduce in:
L = 55,90 m (larghezza corso Tassoni)

H max ammessa = 1,1(14,50 + 55,90/3) = 36,45 m

Per quanto riguarda le diverse pendenze del tetto e la realizzazione di un a parte di "tetto piano con balaustra", si tratta di temi che non trovano riscontro nella normativa.
Si può al massimo citare – a conforto della conformità – il dettato del comma 9 del citato art. 38, che recita: "*Gli attici traforati, le balaustre ed i pergolati saranno esclusi dal computo dell'altezza massima dell'edificio*".

Si può pertanto concludere che l'edificio, negli anni 1934/39 – poteva essere realizzato nelle forme oggi esistenti, non essendoci ostacoli da parte dell'allora vigente normativa

SECONDA VERIFICA DI CONFORMITA': RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO OGGI VIGENTE (2024).

La risposta alla seconda verifica comporta inevitabilmente un ragionamento "per assurdo". L'edificio di Corso Tassoni 24 risulta infatti inserito tra gli *edifici caratterizzanti il tessuto storico*, prevalentemente trattai dall'art. 26 del vigente PRGC di Torino.

L'inserimento si intende evidentemente effettuato in base alla realtà effettuale del momento in cui fu redatta la ricerca del Politecnico di Torino "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino", edita, come è noto, nel **1984.**

Poiché, a partire da quella data (ma, in realtà, dal 1949/51, come visto sopra…) l'edificio non ha subito alcuna modifica nel suo aspetto esterno (è immediato verificare l'assoluta corrispondenza dell'edifico attuale con la foto del 1951), **è tautologico asserire che l'edificio segnalato nel 1984 corrisponde esattamente all'edificio attuale.**

L'edificio da conservare, dunque, è quello oggi esistente, in linea pertanto con le previsioni del PRG.

Ragionamenti di tipo diverso si scontrano inevitabilmente con la realtà dei fatti, data dalla perfetta coincidenza dell'edificio attuale con l'edificio studiato dal Politecnico (e quindi vincolato dal PRG…) nel 1984.
Sempre "per assurdo" si può al massimo immaginare che - nell'ipotetico caso in cui l'edificio, dopo il rilievo del 1984, si fosse allontanato dalla forma vincolata, tornando alla

configurazione “1934/39 – il suo ritorno alla “configurazione vincolata 1984” sarebbe comunque possibile.

Infatti, la tabella, allegata al comma 14 del citato art. 26 NUEA PRG TORINO, la possibilità di effettuare, su tale tipo di edifici, interventi “*RIS risanamento conservativo*”, a loro volta definiti dall’Allegato A alle NUEA (“Tipi d’intervento”), che prevede esplicitamente che, tra gli interventi riconducibili al “Risanamento Conservativo” sia compresa la:

7/e) Eliminazione o riplasmazione di sovralzi o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.

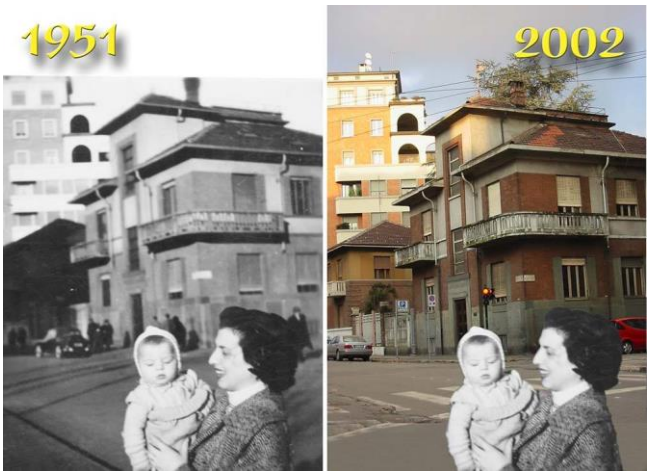
Sarebbe questo il caso – ammesso dalla norma oggi vigente – in cui ricadrebbe l’ipotetico intervento da compiere.

Si può pertanto concludere che l’edificio possa (anzi “debba…) essere realizzato oggi nell’assetto attuale, che è corrispondente a quello oggetto di analisi e susseguente vincolo, nell’anno 1984.

CONCLUSIONI

Si piò pertanto concludere che l’edificio di Corso Tassoni 24, nella sua configurazione attuale, super ambedue le verifiche di conformità (“allora” ed “ora”) e che quindi possa accedere all’accertamento di conformità, di cui all’art. 36 del DPR 380/2001.

OGGI



APPENDICE DI DOCUMENTAZIONE

In questa Appendice sono raccolti i documenti che si ritengono utili ad una completa comprensione del caso.

1. **Interesse pubblico**

2. **Riferimenti normativi**

3. **Progetto originario dell'edificio, datato 17 novembre 1934**

   Analisi geometrica del progetto 1934/1939

4. **Progetto di variante per sopraelevazione autorimessa, datato 1939.**

5. **Estratti atto di vendita del fabbricato in data 28 febbraio 1949**

6. **Rilievo quotato dell'edificio attuale, in sovrapposizione al progetto 1934 - 1939, con messa in luce delle difformità riscontrate.**

7 **Documentazione fotografica della scala interna.**

8. **Regesto delle autorizzazioni edilizie afferenti l'edificio, periodo 1984 – 2022**

9. **Vincolo di "edifico caratterizzante il tessuto storico"**

10. **Addendum documentazione archivistica**

1. INTERESSE PUBBLICO

Determinante per la storia della IFSC, Federazione Internazionale Sport Climbing, è la presenza a Torino. Lo sport dell'Arrampicata Sportiva, proiettato alla sua seconda Olimpiade tra poche settimane a Parigi, è nato a livello mondiale qui, con la prima competizione ufficiale a Bardonecchia.

MENU THE TIMES FRIDAY JANUARY 27 2023 Subscribe

Coolest neighbourhood

You can reach Cit Turin by paying the £1.50 fare to hop on the city's single-line metro and getting off at Principi d'Acaja. The neighbourhood has some of Europe's finest examples of art nouveau "liberty" architecture, especially on Via Luigi Cibrario, Via San Donato and Via Pietro Piffetti. Pause for refreshment at Pasticceria Dezzutto; it may have marble countertops, chandeliers and mirrored walls, but an espresso is still just £1 if you stand at the bar. From here it's a 15-minute walk to MAU, the open-air museum of urban art (museoarteurbana.it), with more than 180 works painted on the walls of local houses and buildings.

Le radici con la città non sono solo profondamente affettive: l'assemblea internazionale, forte di oltre 100 Federazioni nazionali presenti in tutti i continenti, ha recentemente fissato la sede operativa a Torino, procedendo a una variazione statutaria per la conferma ufficiale dei propri uffici in città.
Non è stata una semplice indicazione: è stato operato prima un benchmark fra diverse opportunità di sedi in altre città europee ed infine è stato votato all'unanimità per l'acquisto di uno specifico immobile a Torino, in corso Tassoni 24, adatto alle funzioni di una Federazione Internazionale e della sua necessità di crescita.

La localizzazione in corso Tassoni 24 ha un avuto un risvolto significativo nel panorama internazionale. Un articolo significativo è uscito sul The Times nel 27 gennaio 2023 che segnala la qualità del quartiere in cui la sede IFSC è collocata.

Fatto preponderante è stato anche che Torino è Città Olimpica, eccellenza di rilevo per una Federazione che sta scrivendo un moderno capitolo delle Olimpiadi del nuovo Secolo e intende farlo in una città che nel 2006 ha messo una firma di lustro nella storia olimpica, un anno prima che la IFSC nascesse.
La sede italiana è peraltro un unicum per gli sport olimpici estivi, con l'unica eccezione di World Skate che ha scelto Roma per la sua attività, città che a più riprese ha allettato altre Federazioni Internazionali a trasferire la propria sede.

A livello globale si sta infatti assistendo ad una vera e propria lotta per assicurarsi le sedi operative delle principali Federazioni Mondiali: ha fatto scalpore l'uscita dalla Svizzera di World Acquatics, con l'ex FINA che ha scelto Budapest come nuova sede sollevando

strascichi mediatici e politici polemici nella capitale olimpica Lausanne. O ancora, Kuala Lumpur: la capitale malese si è assicurata la BWF (Badminton).

I motivi non sono solo legati all'indubbio prestigio, ma anche al ritorno economico per la città. Le riunioni e le attività di relazioni internazionali hanno un indubbio apporto per la città, con positivi impatti sulla comunicazione, nonché la ricettività alberghiera e la ristorazione. Ad esempio, gli IFSC Climbing Summit si sono tenuti tutti a Torino, richiamando delegati da tutto il mondo.

NOTE OPERATIVE

IFSC è una fondazione di diritto svizzero senza scopo di lucro con sede operativa a Torino da Statuto ed ha acquistato l'immobile di C.so Tassoni 24, con rogito del notaio Morone, il 9 novembre 2022. L'acquisto, deliberato dall'Executive Board e approvato dall'Assemblea Generale IFSC nel 2022, è stato effettuato per soddisfare, oltre all'immagine di nuovo status di Federazione Internazionale Olimpica, anche una reale necessità operativa e di spazi lavorativi.

E' prassi comune delle Federazioni Sportive Internazionali la patrimonializzazione di parte delle risorse con acquisizione dell'immobile dove si svolge l'attività operativa.
L'investimento effettuato per l'acquisto dell'immobile e la previsione dei costi di ristrutturazione sfiorano i 2,5 milioni, parte finanziati con fondi propri e parte con finanziamento bancario già ottenuto.

Dopo un anno e mezzo dall'acquisto e dopo quasi due anni dalla delibera degli organi della ISFC, diventa fondamentale e urgente che il bene di proprietà possa essere utilizzato come previsto per soddisfare gli investimenti di future attività in città e di crescita del personale previsti.
La crescita di risorse umane full time da 10 a 24 persone nel periodo 2023-2026 è prevista proprio per soddisfare le nuove richieste del Comitato Olimpico Internazionale, dopo l'inserimento del Climbing come Sport di Programma delle future Olimpiadi estive, a partire da Los Angeles 2028. Tali risorse necessitano a breve di spazi operativi che sono stati identificati nell'immobile di Corso Tassoni 24, altrimenti si renderanno necessari altri percorsi che aggiungeranno oneri ad oggi non previsti.

Le federazioni sportive del programma Olimpico sono in tutto 28. Lo Sport Climbing ha assunto questo diritto per i risultati ottenuti, per l'audience mediatica crescente in modo esponenziale e per l'attrazione sui giovani di un o sport nuovo, dinamico e sostenibile.

Una sede prestigiosa attrarrà sempre di più nel nostro territorio dirigenti sportivi e federazioni nazionali provenienti da tutto il mondo per convegni e attività istituzionali. I calendari delle attività legate all'arrampicata ad oggi hanno consentito di attrarre a Torino negli ultimi anni addetti ai lavori per un numero di medio di oltre 500 room/night all'anno e cresceranno in futuro.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Per quanto risulta, alla data di costruzione dell'edificio in c.so Tassoni n. 24 era vigente il Regolamento Edilizio comunale che all'art. 22 così prevedeva:

> *In tutto il territorio del Comune di Torino non si potrà procedere all'esecuzione di alcuna delle seguenti opere senza prima aver ottenuto l'autorizzazione degli organi competenti giusta il disposto dei Capi II, III e IV del presente Regolamento ed il conseguente permesso del Sindaco:*
>
> *1. Costruire, demolire, ricostruire, ampliare e riattare edifici o muri di cinta;*
>
> *2. Introdurre modificazioni nelle fronti dei fabbricati verso strade, corsi, piazze, vie e vicoli pubblici o gravati di servitù a favore del pubblico; tinteggiarle, collocare marciapiedi, bacheche, insegne, iscrizioni e simili;*
>
> *3. Alterare il suolo pubblico o privato; fare opere sotterranee in costruzioni contemplate nel presente Regolamento.*
>
> *Del pari non si potranno, senza nuova autorizzazione, apportare varianti in corso di lavoro ai progetti approvati.*

2. In relazione allo stato legittimo dell'edificio in esame, l'art. 9-bis, comma 1-bis, del T.U. Edilizia, come recentemente modificato dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, prevede quanto segue:

> *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

Appare evidente che la disciplina in esame distingue la verifica dello "stato legittimo" in relazione alla risalenza dell'immobile, ma secondo il medesimo schema logico.
Infatti

A. Per gli immobili (tendenzialmente) più recenti, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare

A.1= è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa
A.2= e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare
A.3= integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;

B. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo
B.1= è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza
B.2= e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare
B.3= integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
Posto che secondo C.Cost. n. 217/2022 l'obbligo di acquisizione del titolo poteva derivare anche da fonti locali regolamentari, nella fattispecie in esame ove il permesso di costruzione n. 840 del 30.11.1934 è stato emesso in forza del vigente Regolamento comunale che imponeva il rilascio di esso si presenta senza dubbio il caso ora schematizzato sub A.

3. Ma anche a questa fattispecie si applica la previsione dell'ultimo periodo dell'art. 9-bis comma 1-bis T.U. Edilizia:

> *Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

E' molto significativo dar conto di recenti decisioni dei Tribunali Amministrativi ove è stata fatta applicazione dell'ultimo periodo del comma 1-bis dell'art. 9-bis T.U. Edilizia:

> *Va infine rilevato, in linea generale, che l'art. 9 bis, comma 1 bis, TU edilizia, è norma volta proprio a consentire di superare i problemi derivanti dal mancato reperimento di un titolo edilizio originario. La norma deve essere pertanto intesa nel senso che, laddove il proprietario fornisca elementi indiretti a riprova della legittimità dell'immobile, spetta poi all'amministrazione dare a sua volta prova dell'inattendibilità di tali elementi, non potendosi far gravare unicamente sulla parte privata le conseguenze del mancato reperimento di un titolo edilizio, peraltro risalente.*
> (TAR Campania-Napoli n. 1879/22);

> *In conclusione, la ricorrente ha prodotto elementi significativi che consentono ragionevolmente di ritenere che le opere in questione siano già state sanate sotto il profilo edilizio, ai sensi della disciplina all'epoca vigente (cfr. l'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.p.r. n. 380/2001, secondo cui, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale non sia disponibile copia, lo stato legittimo dell'immobile è quello desumibile anche da documenti probanti quali le riprese fotografiche, gli*

estratti cartografici, i documenti d'archivio o ogni altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza).
(TAR Liguria n. 765/20);

In questo quadro, la circostanza che non sia stata rinvenuto agli atti del Comune il titolo edilizio è circostanza che non può tradursi in un ostacolo per il rilascio del titolo richiesto dalla ricorrente. Infatti, l'onere della prova in ordine alla sussistenza di pregressi titoli abilitativi risulta nel caso di specie soddisfatto, in via indiziaria, dalla documentazione prodotta dalla ricorrente e confermata dal Comune. (…) La modifica legislativa, nell'ultimo periodo, ha avuto proprio lo scopo di dare soluzione ai casi come quello in esame in cui il titolo edilizio non sia disponibile e tuttavia sussistano principi di prova circa la sua esistenza.
(TAR Campania-Napoli n. 5644/2022).

Nella nostra fattispecie risulta decisiva l'intervenuta qualificazione nel 1984 dell'edificio come "caratterizzante il tessuto storico", poi recepita nel PRGC del 1995.
Come sopra riferito sub 1., l'art. 22 del Regolamento Edilizio consentiva l'esecuzione di varianti in corso d'opera imponendo però che esse fossero "autorizzate".
La richiesta "autorizzazione" però non era soggetta a particolari formalità, ed anche qualora si ritenesse che la "autorizzazione" delle varianti in corso d'opera doveva avvenire con una formale determinazione del Comune, l'intervenuta qualificazione nel 1984 dell'edificio come "caratterizzante il tessuto storico", assume rilevanza in forza dell'ultimo periodo dell'art. 9-bis comma 1-bis T.U. Edilizia.
In termini espliciti: se la "autorizzazione" delle varianti in corso d'opera equivaleva al rilascio di un titolo abilitativo edilizio, e di esso non è disponibile copia, la qualificazione dell'edificio come "caratterizzante il tessuto storico" costituisce un valido ed autorevole "principio di prova" circa la sussistenza di detta "autorizzazione".
In relazione alla fattispecie in esame, dunque, per le ragioni sopra esposte e ad avviso dello scrivente può legittimamente ritenersi che le attuali condizioni dell'edificio in esame – conseguenti alla esecuzione di varianti in corso d'opera rispetto all'originario permesso di costruzione n. 840 del 30.11.1934 – costituiscano "stato legittimo"; dette varianti, infatti, risultano essere state "autorizzate" con un titolo abilitativo di cui la intervenuta qualificazione dell'edificio come "caratterizzante il tessuto storico" costituisce prova.

4. Lo "stato legittimo" dell'edificio – nella sua attuale conformazione – sussiste anche sotto un ulteriore e diverso profilo: le difformità che esso presenta rispetto al permesso di costruzione n. 840 del 30.11.1934 costituiscono tolleranze costruttive od esecutive.
Come è noto, queste sono disciplinate dall'art. 34-bis T.U. Edilizia e dall'art. 6-bis LR 19/99, che così recita:

comma 1:
In attuazione di quanto previsto all'art. 34, comma 2 ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 308, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità

immobiliari non costituisce violazione edilizia, se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo;

comma 2:
Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale.

Più recentemente è inoltre intervenuta la Deliberazione della Giunta Regionale Piemonte n. 2-4519 del 14 gennaio 2022 che ha fornito "Prime indicazioni per l'attuazione dell'art. 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 – Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56".
In particolare la delibera sopra citata è intervenuta per indicare criteri interpretativi sulla qualificazione, la quantificazione e l'ambito di applicazione delle tolleranze esecutive, che il legislatore regionale ha riferito a due diverse fattispecie:
alle variazioni dimensionali relative ai parametri urbanistici-edilizi (art. 6-bis comma 1);
alle irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, che non riguardano i parametri urbanistico-edilizi, alla diversa esecuzione di alcune tipologie di opere e agli errori progettuali (art. 6-bis commi 2 e 3).

La norma regionale sulle tolleranze costruttive presenta infatti la singolarità – rispetto alla norma statale sulle tolleranze esecutive – di descrivere al comma 3 "in via esemplificativa e non esaustiva" alcune fattispecie che rientrano in tali tolleranze:
a) il minore dimensionamento dell'edificio;
b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Questa ultima ipotesi di "tolleranza esecutiva" risulta significativa e addirittura decisiva nella fattispecie in esame, secondo quanto argomenta al proposito la D.G.R. n. 2-4519/2022:
Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive: (…)
f) di errori progettuali corretti in fase di realizzazione derivanti da:
1. errori materiali di rappresentazione grafica progettuale delle opere quali elaborati di progetti con spessori convenzionali secondo la prassi e le tecniche dell'epoca della realizzazione dell'opera;

2. rappresentazione grafica progettuale non in scala;

3. parziale rappresentazione grafica progettuale delle opere se, le stesse, sono richiamate in modo inequivocabile nelle relazioni o in altri allegati al progetto approvato;

4. mancata indicazione delle misure (ad es. superfici, quote, etc..) se comunque desumibili in scala dalle tavole grafiche o da altri allegati al progetto approvato.

Va precisato anche quanto premette la D.G.R. in esame a proposito delle ”Tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell’art. 6 bis”:

Le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità non attengono ai parametri indicati al comma 1 dell’articolo 6 bis ovvero non attengono al mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e non devono comportare violazione della disciplina dell’attività edilizia. Tali irregolarità possono riferirsi a numerose fattispecie e, per essere ritenute tolleranze esecutive, in via generale, non devono: a)consentire il mantenimento di opere edilizie in violazione dei parametri di riferimento secondo le quantità stabilite dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione; b)pregiudicare l’agibilità dell’immobile; c)violare normative specifiche di settore; d)pregiudicare il rispetto dei requisiti richiesti dalla disciplina dell’attività edilizia, dal piano regolatore e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione.

Nella nostra fattispecie paiono ricorrere – sia per la maggiore altezza del torrino delle scale dell’edificio sia per la diversa conformazione delle falde del tetto – gli elementi qualificanti di quella tipologia di tolleranza esecutiva riconducibile agli ”errori progettuali corretti in fase di realizzazione, vedi paragrafo SITUAZIONE GEOMETRICA.

Inoltre, le tolleranze ora individuate risultano rispettose anche degli altri criteri indicati nella D.G.R. n. 2-4519/2022 e sopra segnalati; infatti esse:

non attengono al mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta;

non comportano violazione della disciplina dell’attività edilizia;

non consentono il mantenimento di opere edilizie in violazione dei parametri di riferimento secondo le quantità stabilite dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione;

non pregiudicano l’agibilità dell’immobile;

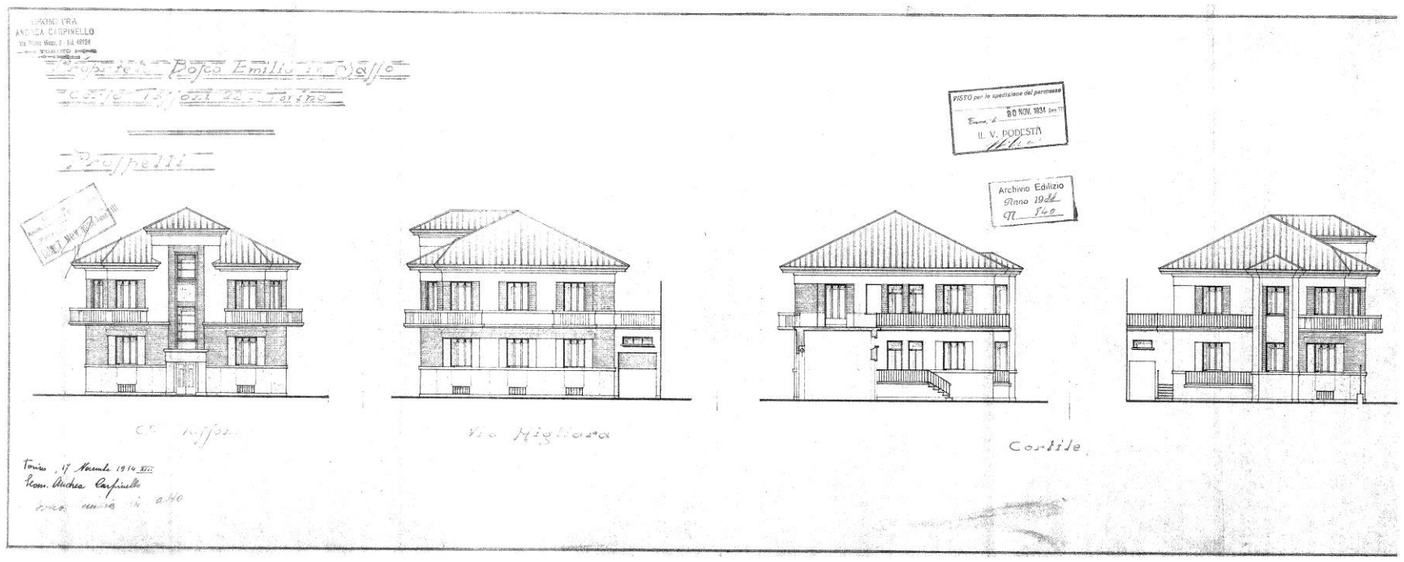
non violano normative specifiche di settore;

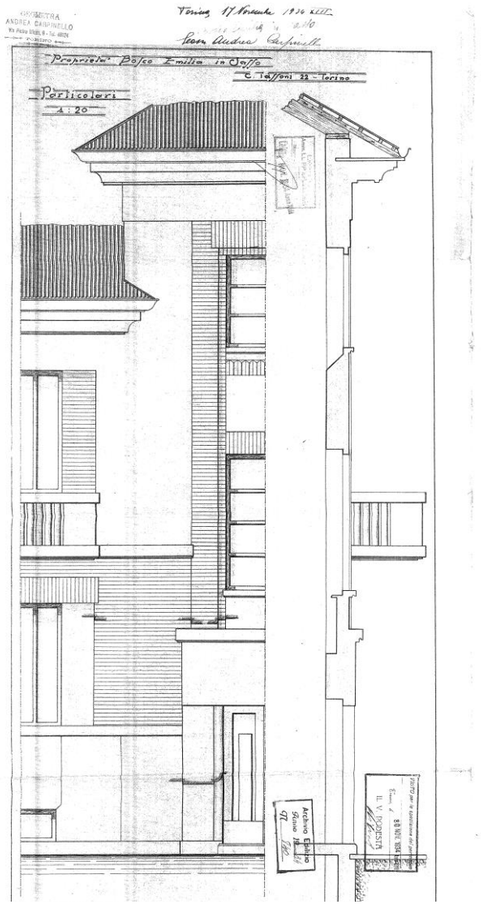
non pregiudicano il rispetto dei requisiti richiesti dalla disciplina dell’attività edilizia, dal piano regolatore e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione.

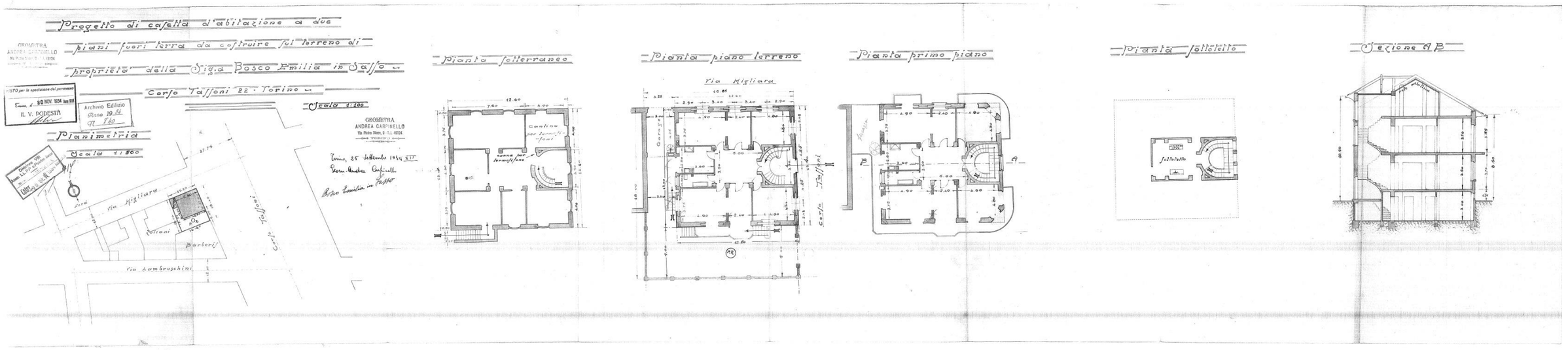
Per le ragioni sopra esposte ritengo quindi che le difformità rilevate non costituiscano un abuso edilizio, ma che rientrino tra le tolleranze costruttive ai sensi e per gli effetti dell’art. 6-bis comma 3 della L.R. 19/1999.

3. PROGETTO ORIGINARIO DEL 17 NOVEMBRE 1934

Il progetto dell'edificio risale al 17 novembre 1934. Intestato a Bosco Emilia in Sasso con progetto del geom. Carpinello. Occorre segnalare che il numero civico indicato nelle tavole è il 22 di corso Tassoni e non corrisponde all'attuale 24. Riporta il timbro dell'archivio edilizio con numero 840. Un successivo progetto 12 aprile 1938/39, con stessi firmatari, conserva il numero civico 22 e autorizza la sopraelevazione ad uso abitazione del box esistente su via Migliara. Riporta il timbro dell'archivio edilizio con numero 158.
Questa confusione nell'archiviazione potrebbe giustificare l'assenza di documentazione inerenti alla difformità tra quanto agli atti e quanto effettivamente realizzato.



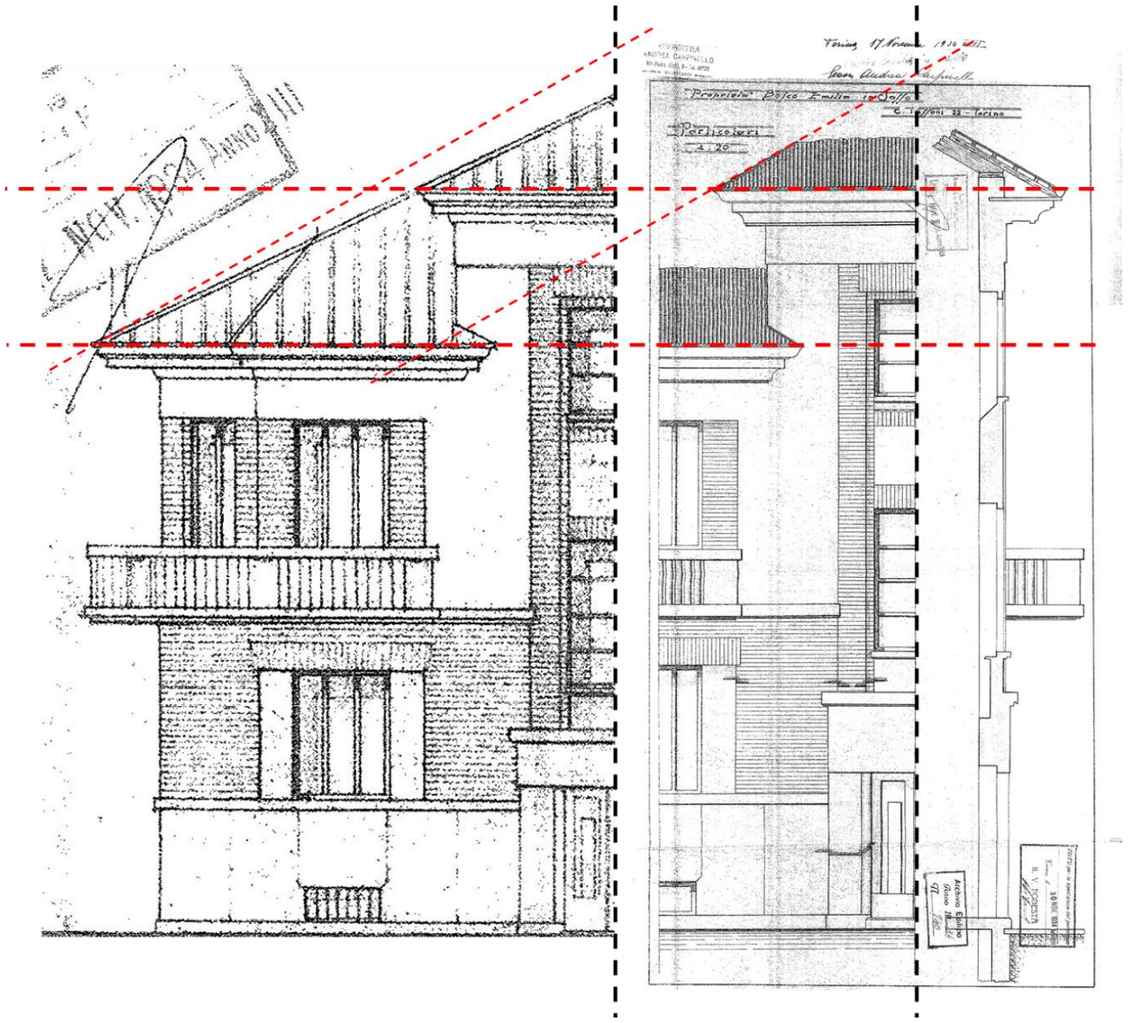




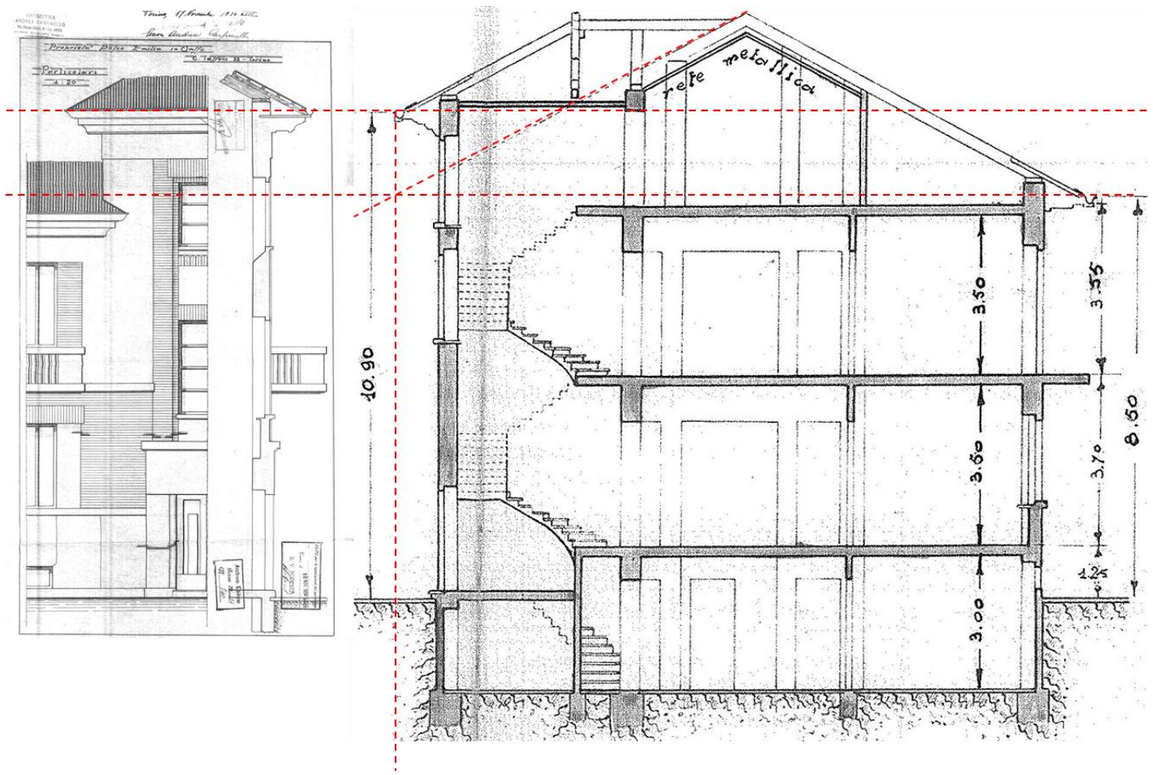
ANALISI DELLE INCONGRUENZE GEOMETRICHE DEL PROGETTO ASSENTITO NEL 1934

Dal confronto tra documenti progettuali emerge una serie di incongruenze progettuali che consentono di considerare la clausola normativa di ”errori progettuali corretti in fase di realizzazione derivanti da errori materiali di rappresentazione grafica progettuale delle opere come meglio esplicitata dall’avv. Gianni Martino nel paragrafo **2. RIFERIMENTI NORMATIVI**.

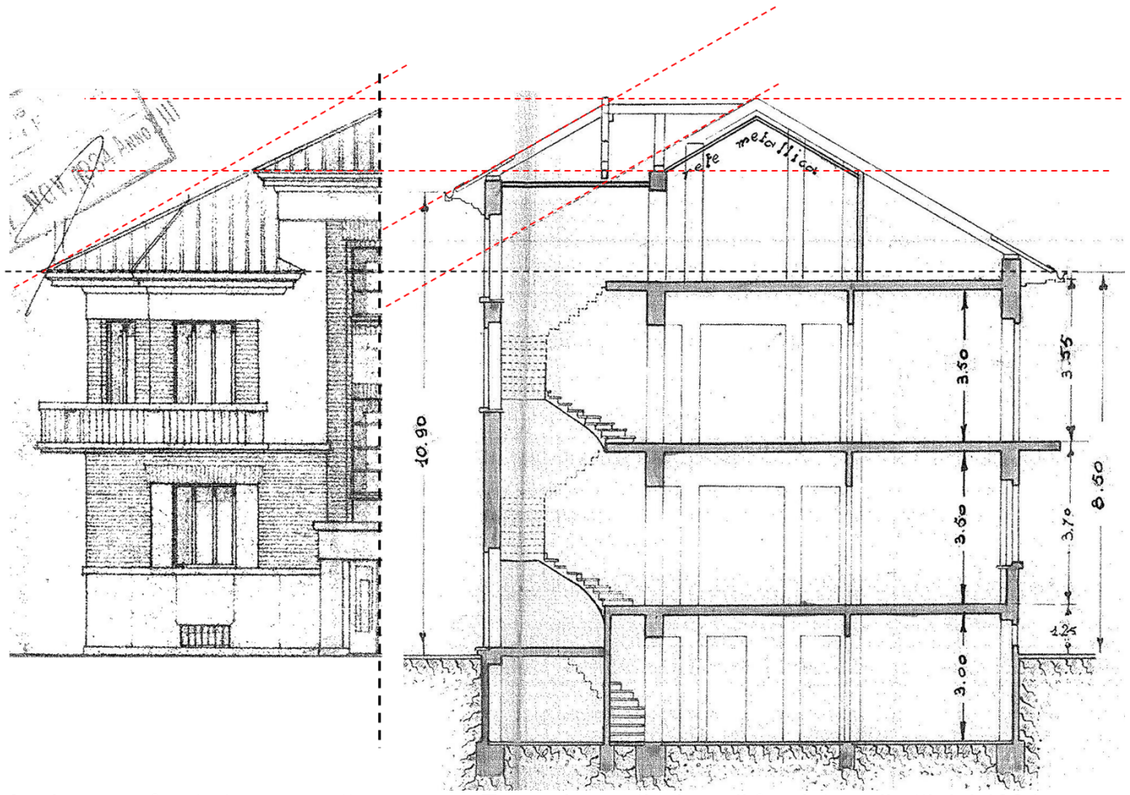
Si annota la presenza di sottotetto tendenzialmente abitabile in quanto dotato di controsoffitto e di altezza di circa m 3,60 al colmo con media assentibile. Accesso dalla scala non accettabile in altezza.



Particolare di facciata a confronto con la sezione di progetto presenti agli atti del 1934.
In rosso le incongruenze geometriche progettuali



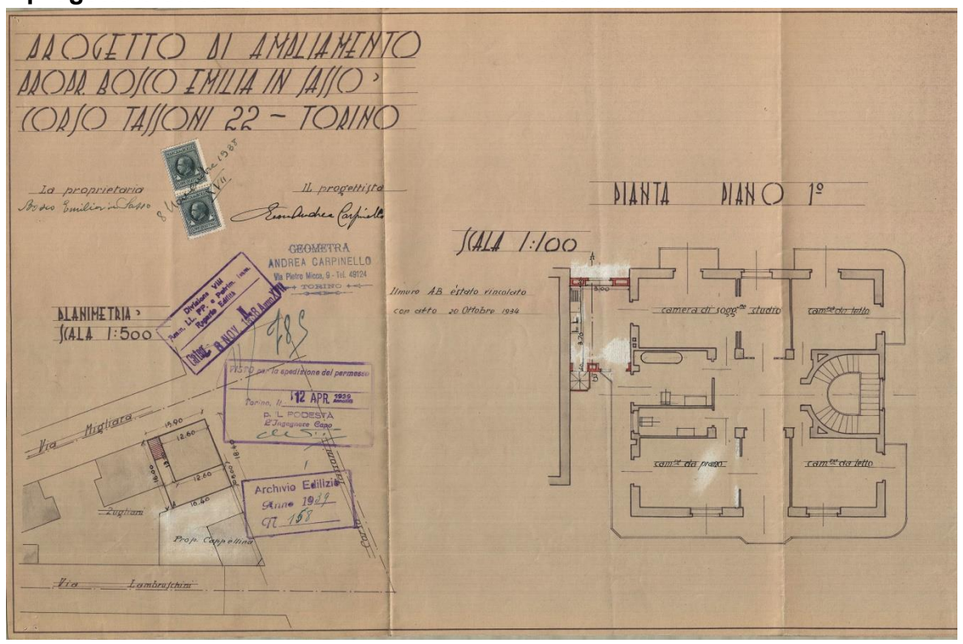
Analogo confronto tra prospetto su corso Tassoni e sezione di facciata agli atti del 1934
In rosso le incongruenze geometriche progettuali.

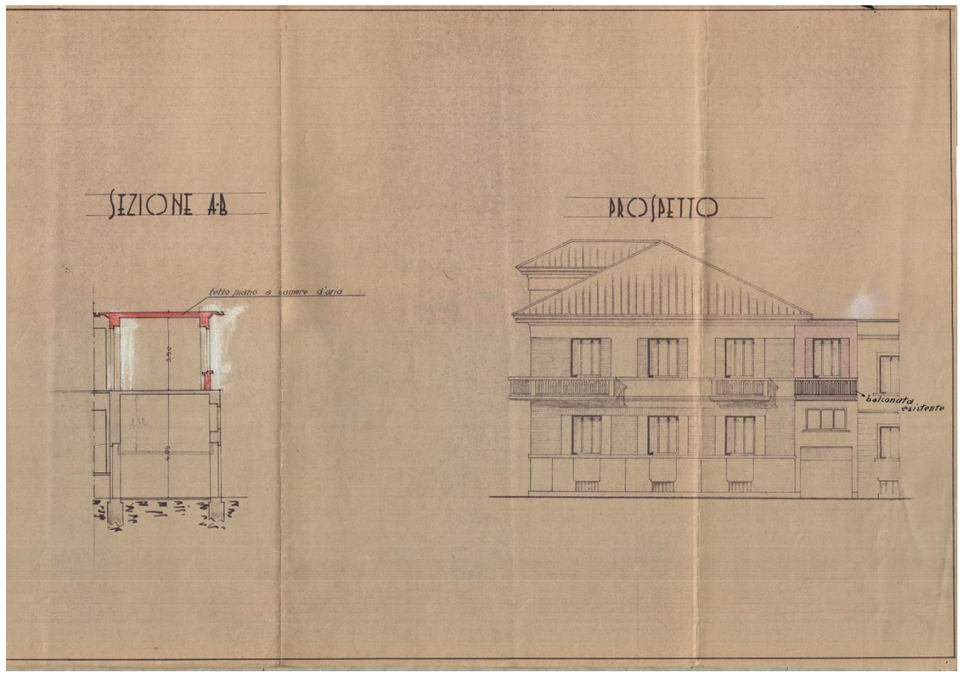


Analogo confronto tra prospetto su corso Tassoni e particolare di facciata agli atti del 1934.
In rosso le incongruenze geometriche progettuali.

4. PROGETTO DI VARIANTE CON SOPRAELEVAZIONE DELL'AUTORIMESSA DEL 1939.

Il progetto è stato realizzato conformemente all'autorizzazione

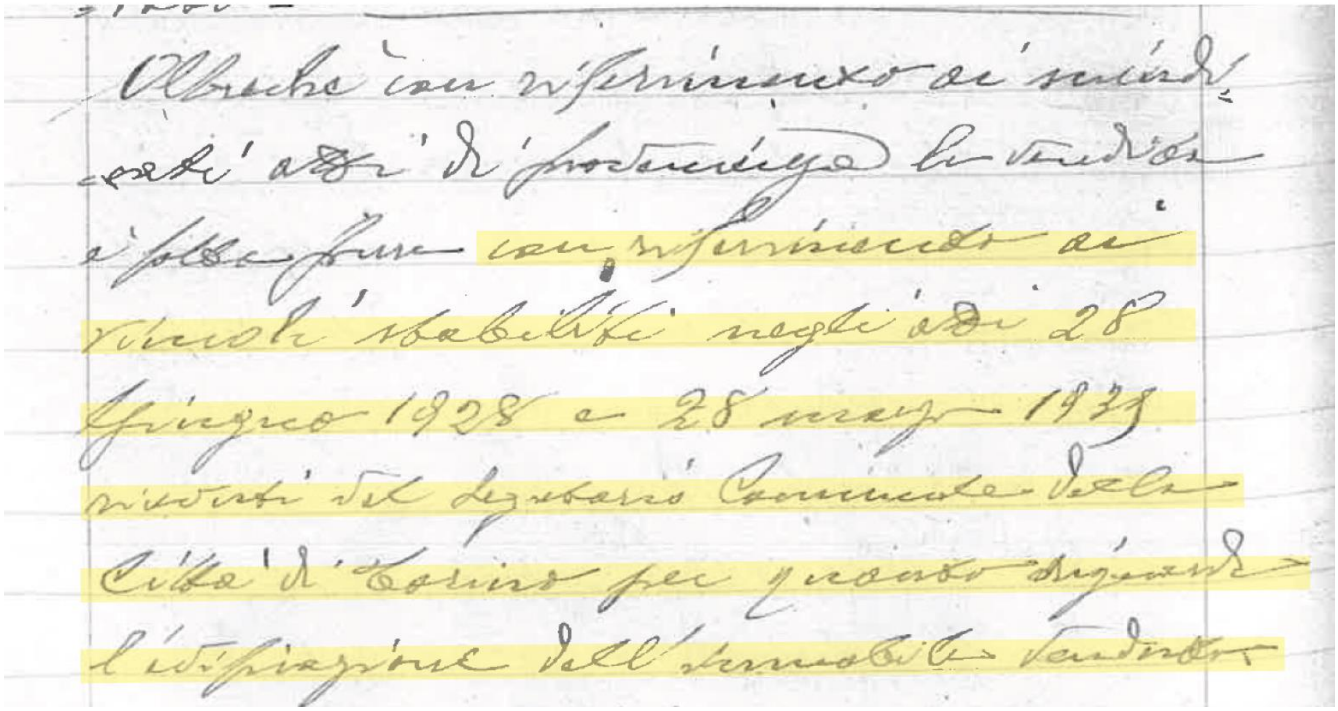




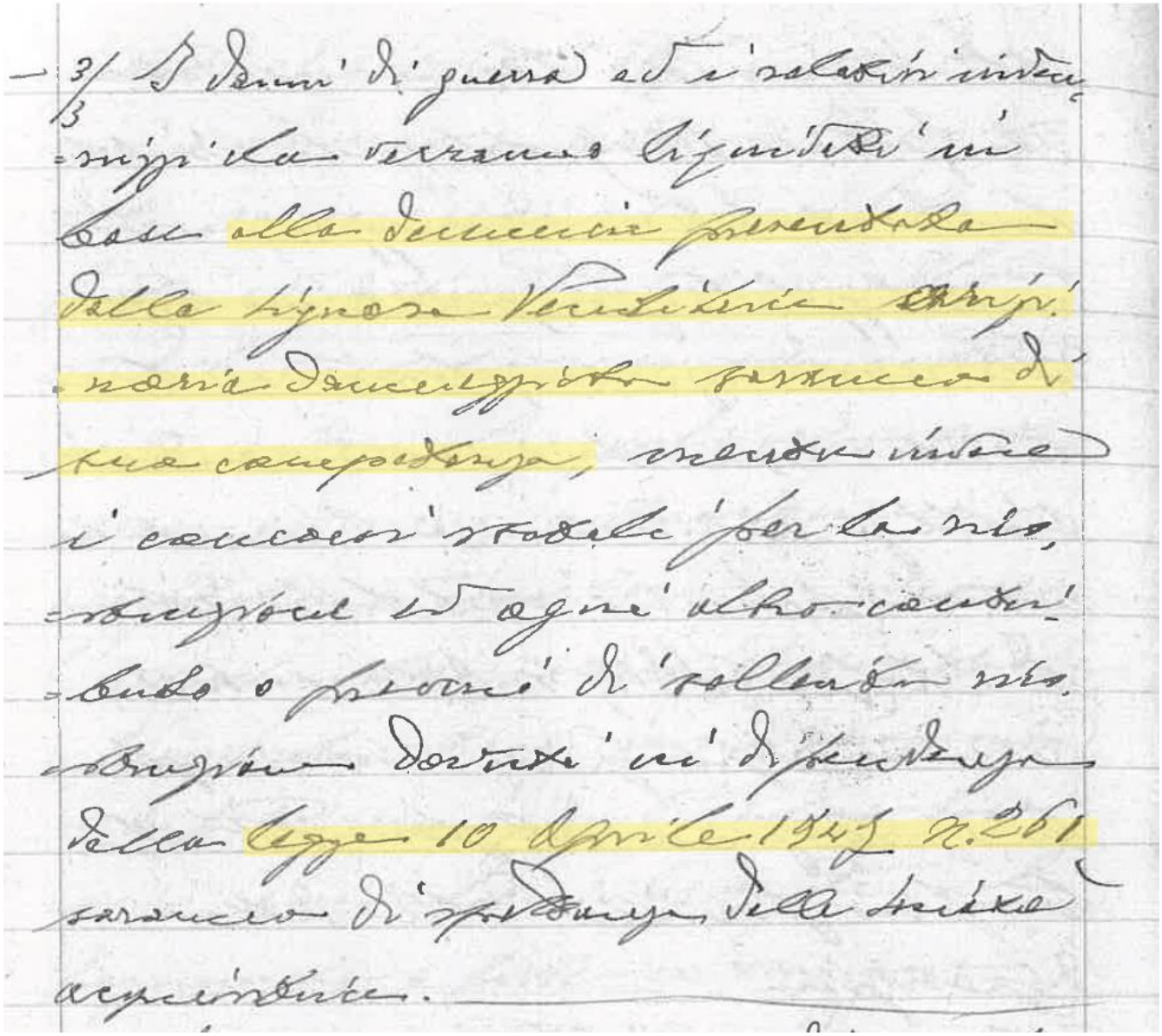
5. ESTRATTI ATTO DI VENDITA DEL FABBRICATO IN DATA 28 FEBBRAIO 1949.

Dalle ricerche presso l'Archivio Notarile è emerso un atto del notaio Mario Perron Cabus del 28 febbraio1949 che sancisce la cessione della proprietà indicata nel progetto 1934-39 alla famiglia Roz Gastaldi che successivamente ha ceduto all'attuale proprietà INTERNATIONAL FEDERATION OF SPORT CLIMBING.

Nel testo dell'Atto (di difficile lettura) emergono alcuni dati fondanti.
Il titolo dell'atto Rep. N. 8617 cita "Atto di vendita di stabile sinistrato in Torino".
Il testo assicura la corrispondenza con i vincoli dei regolamenti del 1928 e del 1939, sancisce dunque la liceità della costruzione ed esclude l'abuso rispetto al progetto depositato nel '34-39.
In assenza di documenti presso l'Archivio Edilizio questa è l'unica traccia per una ricostruzione delle fasi di costruzione originaria che dunque è avvenuta sicuramente tra il 1939 e il 1949 e seguenti.


Oltrechè con riferimento ai suindi-
cati atti di provenienza la vendita
è fatta pure con riferimento ai
vincoli stabiliti negli atti 28
giugno 1928 e 28 marzo 1939
ricevuti dal Segretario Comunale della
Città di Torino per quanto riguarda
l'edificazione dell'immobile venduto

L'Atto del 1949 segnala altresì la presenza di ingenti danni di guerra e cita una denuncia alle Autorità per ottenere indennizzi. Il nome della persona che presentò la denuncia non è purtroppo leggibile.
Ma lascia intendere che si sia messo mano alla riparazione dei danni a partire dal 1949 visto l'impegno inderogabile assunto dall'acquirente a provvedere alle opere necessarie in quanto l'immobile è dichiarato inagibile per un terzo della superficie.



Il tema di eventuali Autorizzazioni non ci è dato sapere dall'Archivio Edilizio.
Ma tenuto conto che tali danni non risultano dalle mappe dei bombardamenti presenti in Archivio della Città è facile supporre che non furono oggetto di opere significative quali quelle previste dalle norme dell'epoca a partire dal 1946 che prevedevano anche l'innalzamento di un piano. Solo queste opere di riedificazione necessitavano di specifiche Autorizzazioni, non quelle in oggetto.

Quali furono le opere realizzate e quando furono completate a seguito dei danni di guerra hanno poche testimonianze. Ci soccorre una immagine del 1951 reperita sul web da Barbara Bordon, responsabile dell'archivio MAU - Museo di Arte Urbana di Torino.

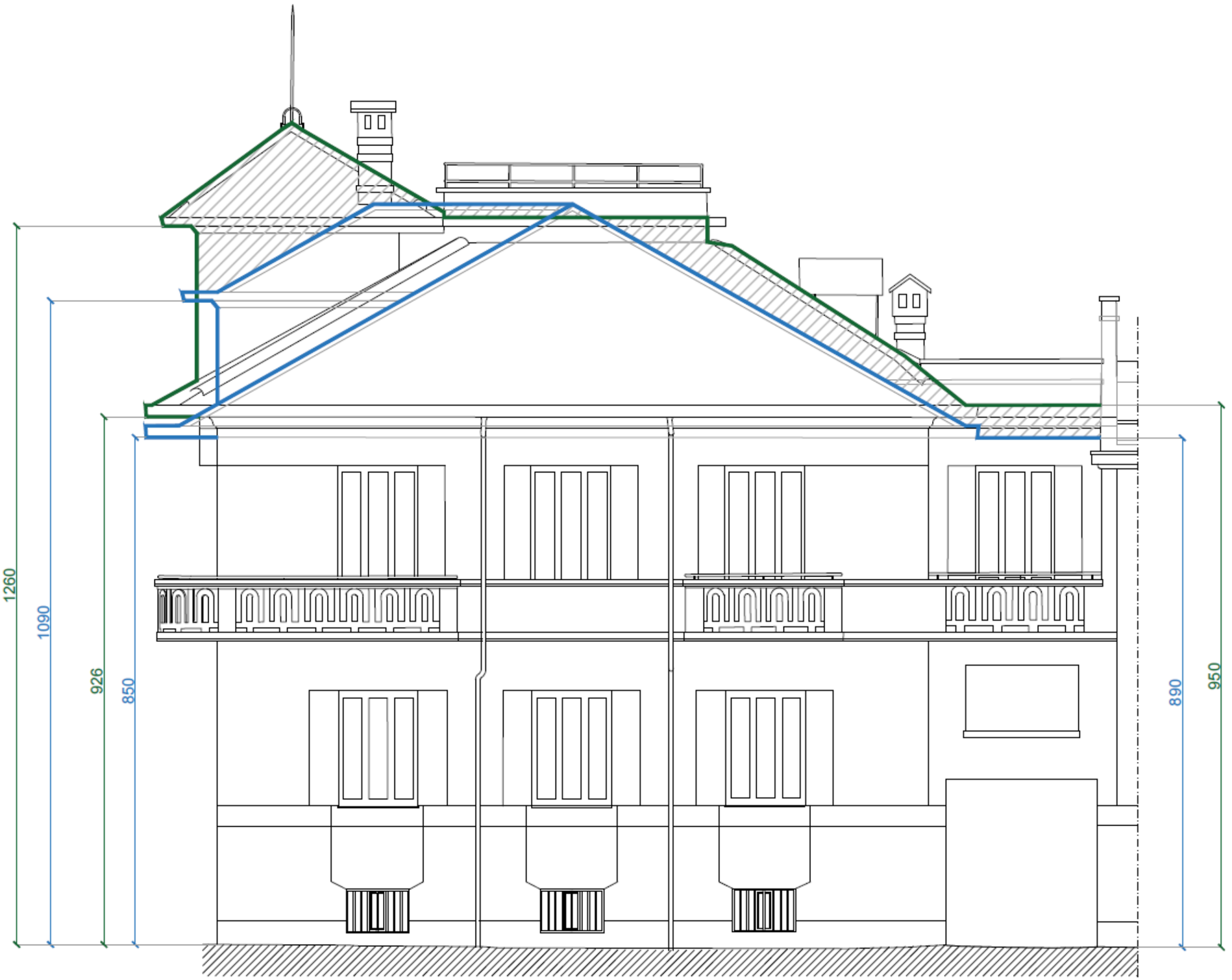
A giudicare dall'immagine non ci sono dubbi che l'attuale terrazzino piano fosse all'epoca già esistente. L'auto parcheggiata di fronte all'ingresso di corso Tassoni 24 ne è testimonianza più sicura della mamma in primo piano.

1951

I sopralluoghi confermano che fu un intervento di fretta, a basso costo, con particolari costruttivi approssimativi compresa la rimozione parziale del cornicione fregiato del torrino della scala verso la porzione piana.

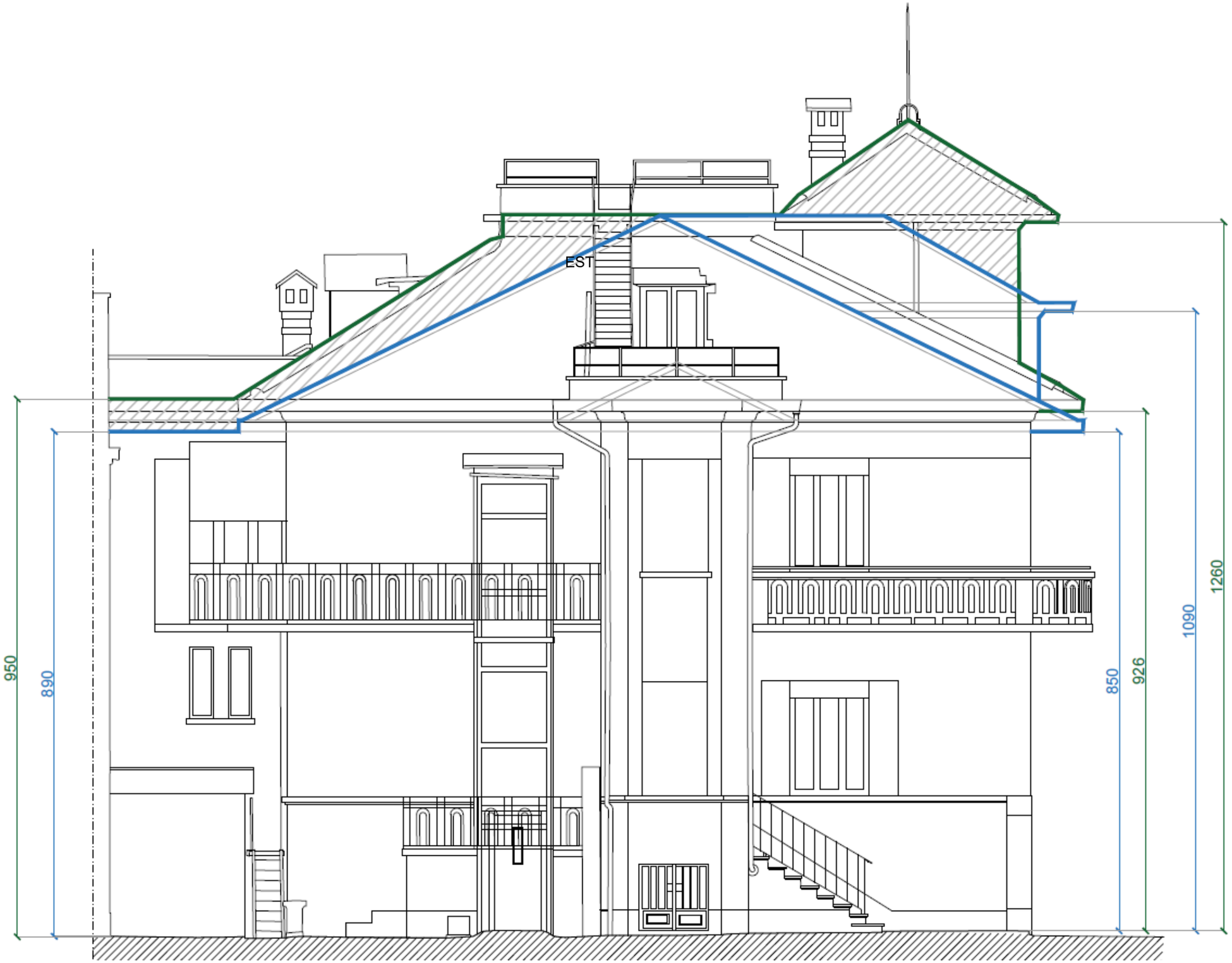
Il tema è dunque, non essendo necessaria una specifica Autorizzazione, se le opere abbiano modificato gli spazi utilizzabili all'interno creando un reale incremento patrimoniale per la proprietà nel sottotetto. Non ci sono rilevanze in quanto le strutture portanti del solaio piano sono le stesse previste nel progetto del 1934/39. E il recupero delle parti sottofalda sono state oggetto di autorizzazioni successive.

6. RILIEVO QUOTATO DELL'EDIFICO ATTUALE IN SOVRAPPOSIZIONE AL PROGETTO 1934 – 1939 CON EVIDENZIAZIONE DIFFORMITA' RISCONTRATE

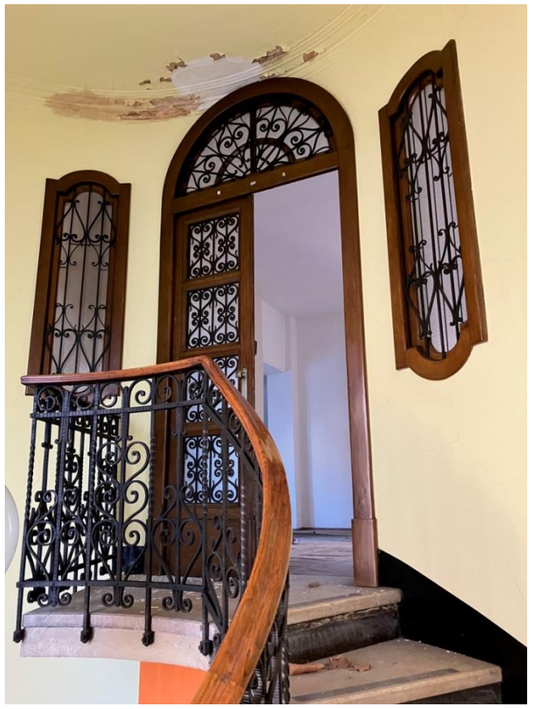


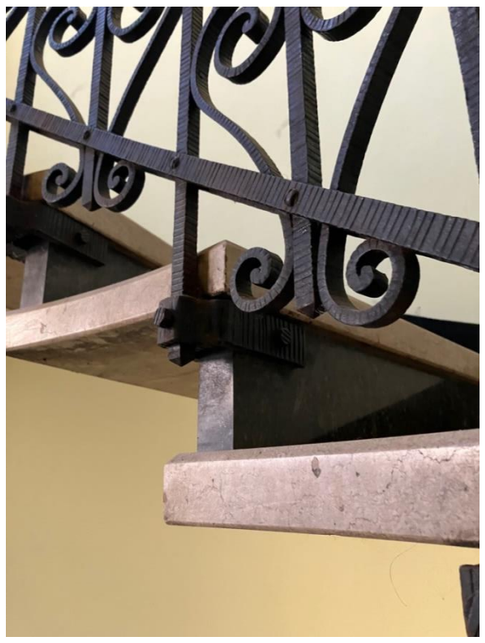
SUD

SUD
926
850
EST


EST
950
890
850
926
1090
1260
NORD

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLA SCALA INTERNA





8. REGESTO AUTORIZZAZIONI DAL 1984 AL 2022

1984 – Progetto di variazione di destinazione da abitazione a poliambulatorio geriatrico.

1993 – Progetto per la realizzazione di alcune opere interne all'edificio adibito a presidio socio assistenziale per auto-sufficienti.

1998 – Progetto opere interne per adeguamento servizi igienici ai sensi art. 26 della Legge 47/85.

2009 – Ripristino parapetti in C.A., pulizia e decorazione facciate, ripristino manto di copertura,sostituzione faldalerie.

2011 – Denuncia di inizio attività per cambio di destinazione d'uso con opere interne.

2019 – Modifica assetto planimetrico, opere murarie interne.

2022 – Sanatoria per opere interne.

Dall'analisi delle autorizzazioni a partire dal 1984, appare evidente che si tratta di interventi edilizi che hanno assunto come consolidato lo stato dell'arte attuale dell'edificio, senza metterne in discussione le difformità rispetto al progetto del 1934/39.

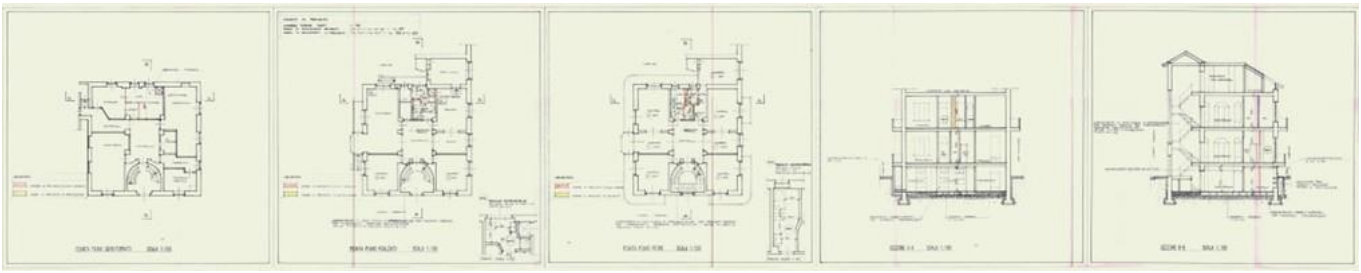
Premesso che la IFSC ha intenzione di richiedere interventi (opere interne, manutenzione straordinaria della copertura, adeguamento impianti e serramenti, restauro della decorazione e dei rivestimenti lapidei di facciata), analoghi a quelli delle autorizzazioni in elenco, non è chiara la attuale necessità od obbligo di una verifica di eventuali difformità, che in precedenza non sono state oggetto di verifica documentale. A maggior ragione alla luce della recente DGR n. 2-4519 del 14 gennaio 2022.

1984 – VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO
VARIAZIONE DA ABITAZIONE A POLIAMBULATORIO GERIATRICO

I documenti sono registrati nell'archivio edilizio. Anche se nel cartellino sbagliato.
La Concessione è del 12/11/1984.
Gli elaborati grafici illustrano le modifiche interne ai piani rialzato e primo. Ma la ambigua sezione segnala la soletta piana del terrazzino di copertura.
Trattandosi di una variazione significativa pare strano che non si siano segnalate le difformità con il progetto del '34 a meno che all'epoca fossero disponibili documenti oggi irreperibili.

1993 – ART. 26 OPERE INTERNE

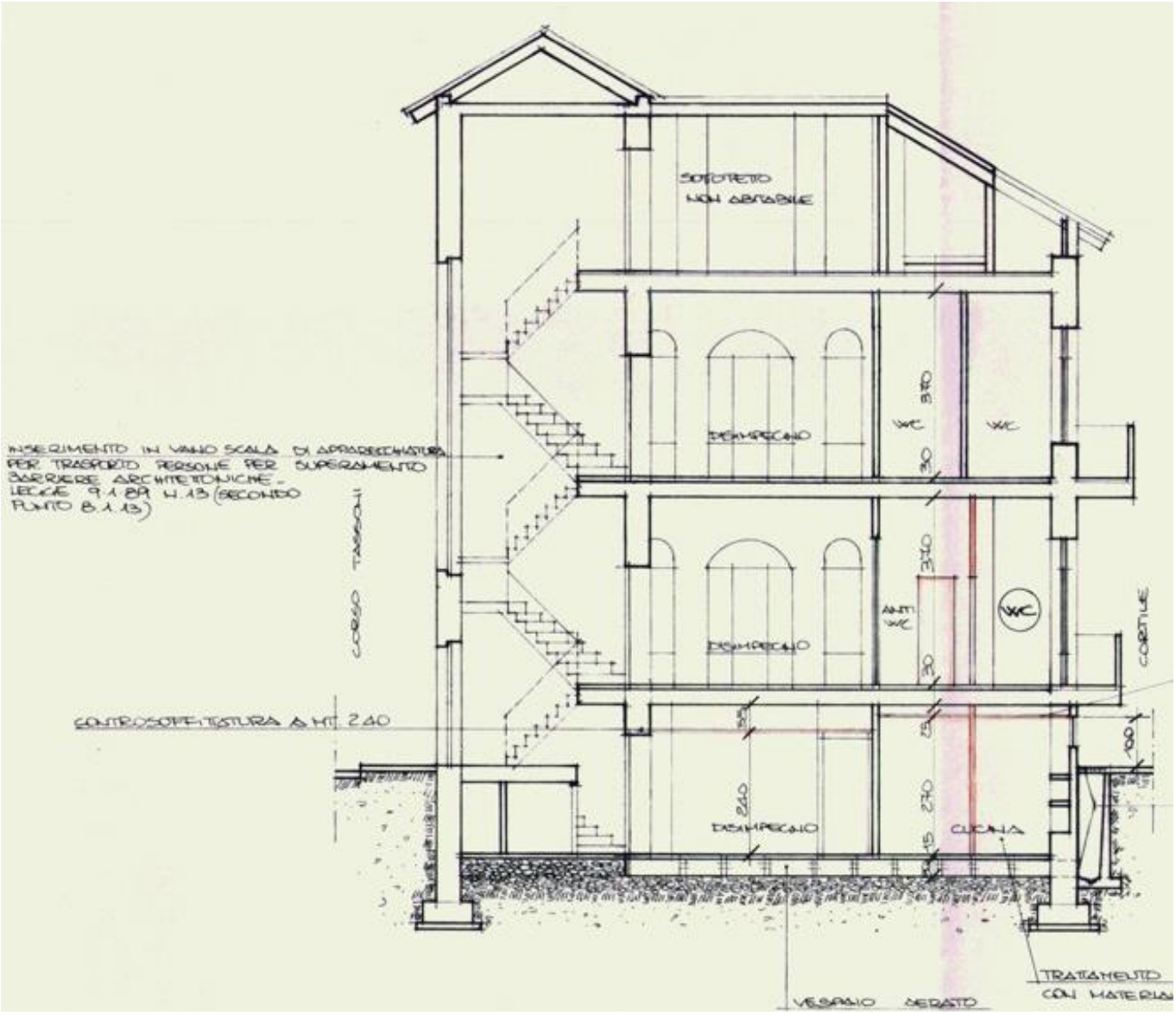
Il progetto approvato il 23/03/1993 riporta le firme del tecnico comunale competente e del servizio sanitario dell'epoca. L'autorizzazione autorizza l'abitabilità del piano interrato.



Curiosamente la sezione rappresenta la situazione attuale in copertura ma dichiara il sottotetto non abitabile. E tra l'altro prevede la realizzazione di un montapersone all'interno della pregevole scala esistente per fortuna non realizzato.

Si annota che il progetto approvato non ha rilevato difformità rispetto al progetto del 1934.

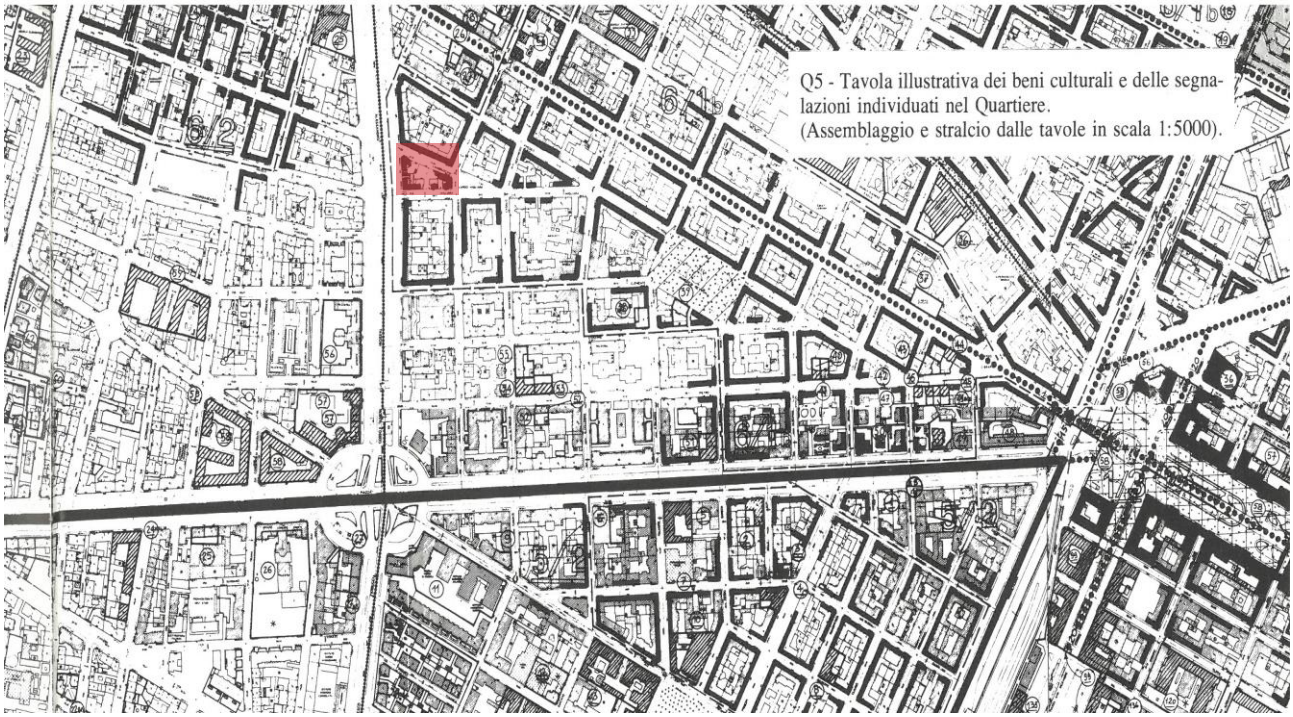
Tenuto conto della rilevanza della variazione di destinazione d'uso rispetto al progetto del 1934, si ripropone il tema se questa autorizzazione sancisca la nuova configurazione della copertura con porzione piana.



9. VINCOLO CARATTERIZZANTE IL TESSUTO STORICO

L'edificio è vincolato, nello stato in essere, come "caratterizzante il tessuto storico".
Il vincolo deriva dal testo fondante "Beni Culturali Ambientali nel Comune di Torino" a cura del Politecnico di Torino, Dipartimento Casa – Città, con il coordinamento della compianta professoressa Vera Comoli, edito da SIAT nel 1984. La datazione certifica che l'edificio negli anni '80 era come oggi.

Questa dichiarazione fu assunta dal PRGC della Città di Torino nel 1995.
Impensabili dunque nuovi interventi di adeguamento della struttura edilizia esistente al progetto del 1934. In particolare la scala esistente è di particolare pregio architettonico come peraltro anche il sistema degli allestimenti interni che meritano un attento restauro.



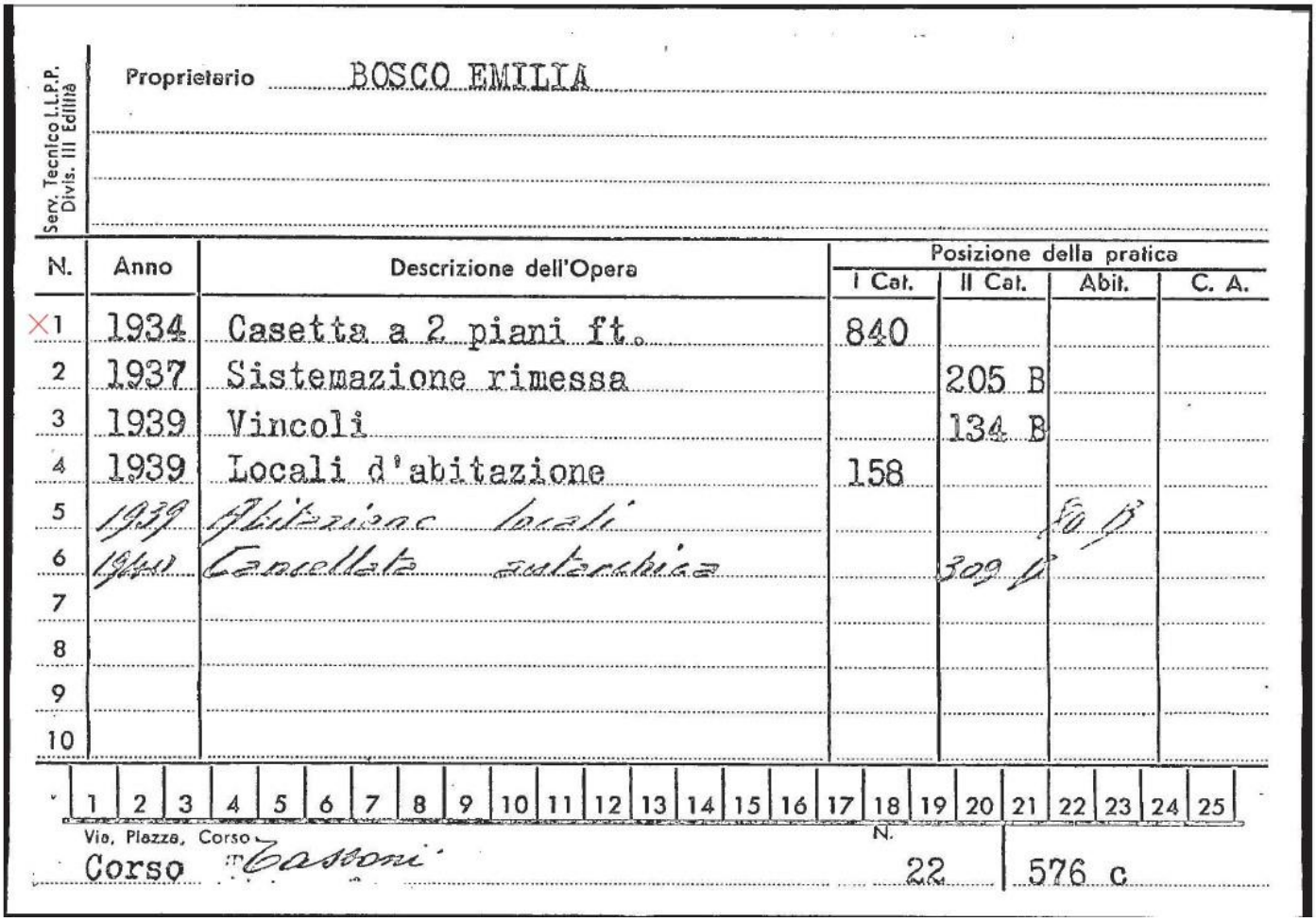
10. ADDENDUM DOCUMENTAZIONE ARCHIVISTICA

ARCHIVIO EDILIZIO

Il progetto dell'edificio risale al 17 novembre 1934. Intestato a Bosco Emilia in Sasso con progetto del geom. Carpinello. Attenzione: il numero civico indicato nelle tavole è il 22 di corso Tassoni e non corrisponde all'attuale 24. Riporta il timbro dell'archivio edilizio con numero 840.

Un successivo progetto del 12 aprile 1938/39, con stessi firmatari, conserva il numero civico 22 e autorizza la sopraelevazione ad uso abitazione del box esistente su via Migliara. Riporta il timbro dell'archivio edilizio con numero 158. Fin qui tutto bene salvo il numero civico.

Il cartellino riporta questo iter:



Serv. Tecnico L.L.P.P. Divis. III Edilizia

Proprietario BOSCO EMILIA

N.	Anno	Descrizione dell'Opera	Posizione della pratica			
			I Cat.	II Cat.	Abit.	C. A.
1	1934	Casetta a 2 piani ft.	840			
2	1937	Sistemazione rimessa		205 B		
3	1939	Vincoli		134 B		
4	1939	Locali d'abitazione	158			
5	1939	Abitazione locali			Fg 6	
6	1940	Cancellato autorimessa		309 B		
7						
8						
9						
10						

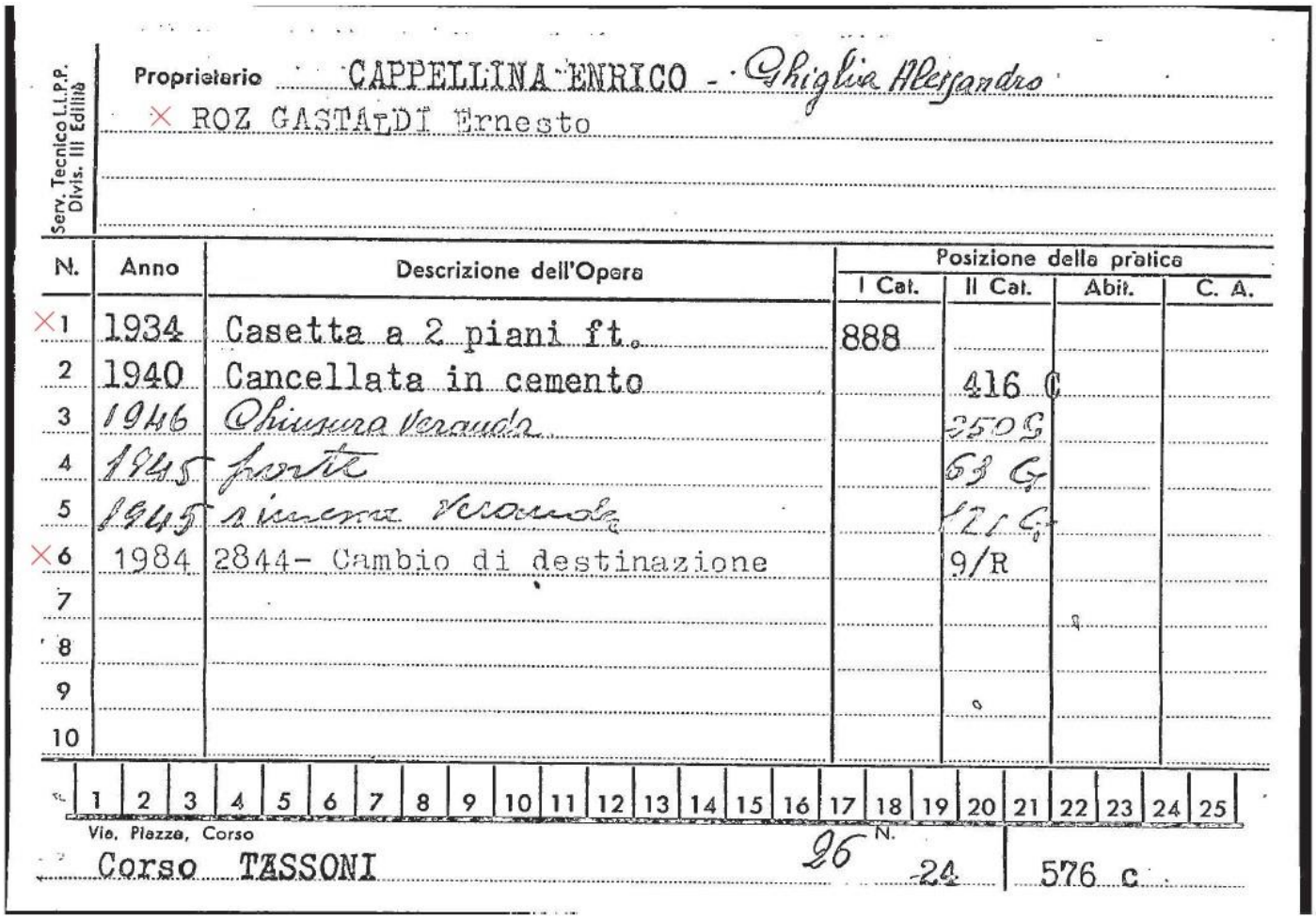
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25

Via, Piazza, Corso — N.

Corso Tassoni 22 | 576 c

L'indirizzo del cartellino non è stato adeguato alla realtà attuale dei numeri civici.

Nello stesso anno 1934 in dicembre viene presentato un altro progetto sempre su corso Tassoni intestato a Cappellina Enrico con lo stesso progettista geom. Carpinello. Qui nascono gli equivoci. Il cartellino in archivio riporta l'indirizzo corso Tassoni 24.



Serv. Tecnico L.L.P.P. Divis. III Edilizia

Proprietario CAPPELLINA ENRICO - Ghiglia Alessandro
× ROZ GASTALDI Ernesto

N.	Anno	Descrizione dell'Opera	Posizione della pratica			
			I Cat.	II Cat.	Abit.	C. A.
×1	1934	Casetta a 2 piani ft.	888			
2	1940	Cancellata in cemento		416 C		
3	1946	Chiusura Veranda		250 C		
4	1945	fronte		63 C		
5	1945	sinistra Veranda		12 C		
×6	1984	2844- Cambio di destinazione		9/R		
7						
8						
9						
10						

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25

Via, Piazza, Corso — N.

Corso TASSONI 26 24 | 576 c

Si annota che il cartellino, evidentemente dell'attuale lotto confinante, riporta erroneamente un cambio di destinazione d'uso autorizzato nel 1984 da abitazione a poliambulatorio geriatrico che ha interessato invece il nostro lotto. E oltretutto sul cartellino è stato aggiunto, di nuovo erroneamente, il nome di Roz Gastaldi Ernesto, proprietario invece dell'immobile acquistato da IFSC.

ARCHIVIO UPT TORINO - AREA SERVIZI UTENZA

Alla nostra richiesta di poter accede alle pratiche catastali storiche il funzionario responsabile risponde via mail con il seguente testo:

> *Per quanto riguarda la visione del Mod. 1 di dichiarazione di unità immobiliare urbana e del Mod. 5 di accertamento e classamento dopo attenta ricerca presso i Ns. archivi non è stato possibile reperire la busta d'impianto Mod. 58.*

Entrambe le situazioni archivistiche appaiono imbarazzanti e ostative alla definizione della storia complessa della realizzazione dell'edificio di corso Tassoni 24 di proprietà di IFSC INTERNATIONAL FEDERATION OF SPORT CLIMBING.