

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 14 SETTEMBRE 2020

(proposta dalla G.C. 27 agosto 2020)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti, oltre al Presidente SICARI Francesco ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consiglieri ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	GIACOSA Chiara	PAOLI Maura
AMORE Monica	GIOVARA Massimo	PARLACINO Francesca
ARTESIO Eleonora	GRIPPO Maria Grazia	PATRIARCA Lorenza
AZZARÀ Barbara	IMBESI Serena	PETRARULO Raffaele
BUCCOLO Giovanna	LAVOLTA Enzo	POLLICINO Marina
CARLEVARIS Cinzia	LO RUSSO Stefano	RUSSI Andrea
CARRETTA Domenico	MAGLIANO Silvio	SCANDEREBECH Federica
CARRETTO Damiano	MALANCA Roberto	SGANGA Valentina
CHESSA Marco	MENSIO Federico	TEVERE Carlotta
CURATELLA Cataldo	MONTALBANO Deborah	TISI Elide
FERRERO Viviana	NAPOLI Osvaldo	TRESSO Francesco
FOGLIETTA Chiara	NAPOLITANO Vincenzo	VERSACI Fabio
FORNARI Antonio		

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 39 presenti, nonché le Assessori e gli Assessori:
DI MARTINO Antonietta - IARIA Antonino - LEON Francesca Paola - PIRONTI Marco -
ROLANDO Sergio - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti i Consiglieri: LUBATTI Claudio - RICCA Fabrizio.

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO dr. Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: INTERVENTO DI AMPLIAMENTO MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE E
CONTESTUALE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO IN TORINO, VIA CAVOUR
28-30/VIA ANDREA DORIA - PROPOSTA DI INTERVENTO AI SENSI
DELL'ARTICOLO 4 COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2018.
APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Con Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana) la Regione Piemonte ha approvato nuove norme finalizzate a limitare il consumo di suolo e a recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento; a favorire il miglioramento della sicurezza statica e delle prestazioni energetiche e igienico-funzionali dei manufatti, della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato; nonché a promuovere interventi di rigenerazione urbana e di recupero dei sottotetti e dei rustici.

L'articolo 3 della succitata Legge prevede che i Comuni individuino singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso gli interventi sopraccitati.

Tali interventi sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di presentazione della richiesta di intervento, localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o in territorio agricolo purché con destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso propria ammessa dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in tale ambito.

L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera h bis), della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo); con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della Legge stessa secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera f), della Legge Regionale 56/1977, che ne attesta la conformità.

L'articolo 4 (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento) della Legge Regionale 16/2018 prevede che i Comuni possano consentire, sugli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, individuati ai sensi dell'articolo 3, per i quali il P.R.G. vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della Legge Regionale 56/1977 con la stessa volumetria, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale, limitato a un incremento massimo di 1.000 metri quadrati.

Ai sensi dell'articolo 11 della Legge Regionale 16/2018, le disposizioni degli articoli 4 e 5 non sono applicabili ai fabbricati che hanno già usufruito delle disposizioni di cui al capo I della Legge Regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Piano Casa previgente) e del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 (Decreto Sviluppo per interventi in deroga al P.R.G.).

Al fine della realizzazione dei predetti interventi di riuso e di riqualificazione, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale che, ai sensi dell'articolo 3 commi 6 e 7 della citata Legge Regionale 16/2018, entro centoventi giorni dalla data di richiesta, ridotti a 90 giorni dalla Legge Regionale n. 13/2020 nel caso in cui i proponenti, all'atto della proposta di intervento, producano gli elaborati di corredo al procedimento di cui all'articolo 3, comma 3, della suddetta Legge Regionale 16/2018, redatti da professionisti come individuati dall'articolo 79 della Legge Regionale 56/1977, ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del P.R.G. vigente, nonché alla coerenza con le previsioni del PPR e con le limitazioni della Legge Regionale 16/2018.

Tali proposte dei privati non si configurano comunque come richieste di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia), bensì come proposte al Consiglio Comunale per il rilascio di parere favorevole alla realizzazione degli interventi ai sensi dell'articolo 4 o dell'articolo 5 della Legge Regionale 16/2018, necessario ai fini della successiva presentazione di formale istanza corredata da progetto per il rilascio del permesso di costruire.

Inoltre, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera h bis) e comma 13, della Legge Regionale 56/1977, non costituisce variante del P.R.G. l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione della Legge Regionale 16/2018, e le modificazioni del P.R.G. di cui al comma 12 suddetto sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare.

Con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della Legge stessa, che ne attesta la conformità secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera f), della Legge Regionale 56/1977, non costituendo varianti del P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G. abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24 della Legge Regionale 56/1977, e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

In attuazione dell'articolo 4 comma 2 della Legge Regionale 16/2018, la Proprietà BNL S.p.A. Gruppo PARIBAS ha presentato, in più soluzioni, in data 4/ luglio 2019, 23 dicembre 2019, 6 marzo 2020 ed in ultimo in data 22 luglio 2020 al protocollo dell'Area Edilizia Privata, proposta d'intervento registrata al n. 2019-5-14439, redatta dalla progettista incaricata Arch. Isabelle Toussaint (allegato 1); per la ristrutturazione edilizia mediante sopraelevazione ed ampliamento di metri quadrati 474 del basso fabbricato fronteggiante via Andrea Doria pertinente all'immobile sito in Torino, via Cavour 28-30. Le integrazioni documentali necessarie per il prosieguo dell'istruttoria sono state depositate in data 22 luglio

2020. La proposta di intervento prevede il riuso dell'edificio, ormai in disuso da più di dieci anni, di proprietà della BNL, a sede torinese della Scuola Superiore internazionale di management "ESCP", che intende rafforzare la propria presenza a Torino e dotarsi di un nuovo campus destinato in prospettiva ad ospitare circa 1.000 studenti universitari provenienti da tutti i paesi del mondo. All'interno del nuovo corpo di fabbrica si prevede l'insediamento di spazi per la formazione e (in particolare al piano terreno) servizi agli studenti, che contribuiranno positivamente alla animazione e sicurezza dell'area. La scuola ha inoltre formalizzato la propria disponibilità ad attivare forme di collaborazione con la Città, da regolare con specifiche Convenzioni, su iniziative educative e culturali in ambito economico che possano prevedere anche la messa a disposizione di spazi per l'organizzazione di eventi congiunti.

Per rendere questo intervento possibile secondo gli standard di alta qualità richiesti dalla ESCP, è necessario, infatti, integrare l'attuale dotazione di SLP con ulteriore superficie da destinare alle attività che richiedono grandi spazi di dimensioni incompatibili con la tipologia dell'edificio esistente e le dimensioni delle sue maniche edilizie.

L'immobile oggetto della presente proposta è situato nella Circostrizione Amministrativa n. 1, ed è ricompreso nella Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), classificata dal vigente PRG come "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e ambientale" ai sensi dell'articolo 24 della LUR; avente classe di pericolosità geomorfologia I(P) e costituisce parte dell'isolato compreso tra le vie Cavour, Accademia Albertina, Doria, e San Francesco da Paola, con la quale non confina essendo su quel lato in aderenza ad altro fabbricato.

Secondo il P.R.G. vigente (articolo 8, punto 13 delle NUEA) l'edificio è destinato ad Area TE - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (articolo 3, punto 5, che prevede uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: tra cui al punto A3. attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione). Sono consentite le attività espositive e congressuali e turistico-ricettive. Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio. All'interno della Zona Urbana Centrale Storica è ammesso l'uso residenziale. Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'articolo 6, comma 9, delle N.U.E.A.

Nella Tavola n. 3 Zona Urbana Centrale Storica. Tipi di intervento, il tratto grafico perimetrale rosa, che per l'edificio in oggetto risulta limitato all'ingombro delle murature perimetrali dei fronti, individua, nel gruppo 3), gli "Edifici della costruzione ottocentesca della città", che comprendono gli edifici realizzati secondo regole edificatorie ottocentesche e dei primi anni del '900, progettati per finalità diverse come edifici residenziali, edifici per servizi ed uffici, edifici per abitazioni ed attività di servizio, artigianali o produttive; viceversa, l'interno dei corpi di fabbrica dell'immobile, contraddistinti dal colore giallo, è classificato quale "Edificio recente" che comprende gli edifici costruiti dopo il 1945.

Inoltre, nella stessa Tavola il tratto grafico rosso sulle fronti delle vie Cavour, Accademia

Albertina e Doria, identifica la Qualità relativa all'esterno degli edifici su spazi pubblici di tipo b) Fronti di edifici caratterizzanti ambienti urbani.

L'immobile risulta, infatti, sostanzialmente ricostruito a seguito della concessione edilizia n. 770 del 31 dicembre 1985 che ha, tuttavia, conservato il disegno delle fronti originarie.

Gli edifici del gruppo 3) sono classificati dal Piano come edifici aventi carattere storico-artistico ai sensi del comma 1, punto 2, dell' articolo 24 della LUR.

Ai sensi dell'articolo 10 delle NUEA e con le modalità di intervento individuate nell'allegato A, sull'edificio in oggetto sono ammessi i seguenti interventi massimi:

- "risanamento conservativo", relativamente all'Esterno dell'edificio su spazio pubblico ;
- "ristrutturazione edilizia", relativamente al Sistema distributivo, ai Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi, nonché per l'interno dei corpi di fabbrica.

Gli interventi previsti consistono nel risanamento conservativo delle facciate prospicienti le Vie Cavour ed Andrea Doria, nella ristrutturazione dei corpi di fabbrica interni oltre alla sopraelevazione con ampliamento della manica posta sul fronte secondario di via Andrea Doria.

La manica prospiciente la via Andrea Doria, oggi ad un solo piano fuori terra, infatti, verrà ricostruita rispettando il disegno composito del progetto originario del 1878 che maggiormente si conforma all'architettura dell'insieme ed alle parti storiche. Saranno sostituiti elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato senza che vi sia "impoverimento dell'apparato decorativo" che dalla soluzione proposta risulta restaurato appieno e arricchito. Inoltre l'inserimento di nuove aperture sul fronte, necessarie alla funzionalità dell'edificio, risulta coerente in quanto sono ammesse modifiche delle aperture al piano terreno dell'edificio per la realizzazione di nuovi ingressi nel rispetto dell'ambiente storicamente caratterizzato, del disegno e dei materiali che connotano l'edificio.

La soluzione progettuale risponde ai requisiti di cui all' articolo 4, commi 2, 6, 8 e 10, della Legge Regionale 16/2018 in quanto l'intervento prevede un incremento fino ad un massimo del 20 per cento dell'indice di edificabilità fondiaria esistente fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico funzionale.

Dalla documentazione prodotta, infatti, è stato verificato che attualmente la S.L.P. consolidata è pari a 4.777,17 metri quadrati e che la soluzione progettuale prevede una S.L.P. totale pari a 5.251,19, realizzando, pertanto, un ampliamento di 474,02 metri quadrati, minore di 1.000,00 metri quadrati massimi ammessi in ampliamento dalla Legge Regionale.

Inoltre, la proposta di intervento soddisfa i requisiti richiesti ed è riconducibile alle finalità della Legge Regionale 16/2018 e, pertanto, risulta ammissibile in quanto l'edificio oggetto di intervento risulta legittimamente realizzato alla data di presentazione della proposta, nonché in relazione alle limitazioni all'edificazione di natura ambientale, paesaggistica e di sicurezza idrogeologica, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del

P.R.G. vigente nonché risulta coerente con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come da dichiarazione rilasciata dalla professionista incaricata Arch. Isabelle Toussaint pervenuta in data 22 luglio 2020.

Si dà atto che, non essendo stati prodotti, né al momento della presentazione della proposta di intervento, né ad integrazione della stessa, gli elaborati di corredo al procedimento di cui all'articolo 3, comma 3, della Legge Regionale 16/2018, redatti da professionisti come individuati dall'articolo 79 della Legge Regionale 56/1977, così come previsto dalla Legge Regionale 13/2020, i termini per deliberare l'accoglimento o il motivato rigetto da parte del Consiglio Comunale, restano fissati in 120 giorni dalla presentazione dell'istanza, se completa di tutta la documentazione necessaria o dall'ultimo documento pervenuto.

Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare la proposta d'intervento ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della Legge Regionale 16/2018.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 16 maggio 2019, n. 4/AMB;

Dato atto che i pareri di cui all' articolo 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare la proposta d'intervento ai sensi dell' articolo 4 comma 2 della Legge Regionale 16/2018 presentata dalla proprietà BNL S.p.A. Gruppo PARIBAS, in più soluzioni, in data 4 luglio 2019, 23 dicembre 2019, 6 marzo 2020 ed in ultimo in data 22 luglio 2020 al protocollo dell'Area Edilizia Privata, registrata al n. 2019-5-14439, redatta dalla progettista incaricata Arch. Isabelle Toussaint (all. 1 - n.); per la ristrutturazione edilizia mediante sopraelevazione ed ampliamento di metri quadrati 474, dell'immobile sito in Torino, via Cavour 28-30/Via Andrea Doria. Le integrazioni

- documentali necessarie per il prosieguo dell'istruttoria sono state depositate in data 22/07/2020. La proposta di intervento prevede il riuso dell'edificio, ormai in disuso da più di dieci anni, di proprietà della BNL, a sede torinese della Scuola Superiore Internazionale di Management "ESCP", che intende rafforzare la propria presenza a Torino e dotarsi di un nuovo campus destinato in prospettiva ad ospitare circa 1.000 studenti universitari provenienti da tutti i paesi del mondo. Si prevede di insediarvi all'interno funzioni di formazione e servizi agli studenti (in particolare al piano terreno) che contribuiranno positivamente alla animazione e sicurezza dell'area;
- 2) di dare atto che la Proprietà presenterà presso l'Area Edilizia Privata successiva istanza, corredata da progetto, per richiedere il rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio suddetto;
 - 3) di dare atto che il relativo contributo di costruzione ed il valore delle monetizzazione delle aree a standard, i cui importi saranno definiti all'atto del rilascio del titolo abilitativo necessario per la realizzazione dell'intervento suddetto, verranno introitati al capitolo 36200, articolo 2;
 - 4) di dare atto che, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera h bis) della Legge Regionale 56/1977, l'individuazione dell'edificio oggetto della presente proposta di intervento, in applicazione della LEGGE REGIONALE 16/2018, non costituisce variante del P.R.G.;
 - 5) di dare atto che gli interventi previsti nella presente proposta, in applicazione della Legge Regionale 16/2018, ed ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera f), della Legge Regionale 56/1977, sono ammissibili e conformi, non costituiscono varianti del P.R.G. e risultano coerenti con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come da dichiarazione rilasciata dalla professionista incaricata Arch. Isabelle Toussaint pervenuta in data 22 luglio 2020;
 - 6) di dare atto che, non essendo stati prodotti, né al momento della presentazione della proposta di intervento, né ad integrazione della stessa, gli elaborati di corredo al procedimento di cui all'articolo 3, comma 3, della Legge Regionale 16/2018, redatti da professionisti come individuati dall'articolo 79 della Legge Regionale 56/1977, così come previsto dalla Legge Regionale 13/2020, i termini per deliberare l'accoglimento o il motivato rigetto da parte del Consiglio Comunale, restano fissati in 120 giorni dalla presentazione dell'istanza, se completa di tutta la documentazione necessaria o dall'ultimo documento pervenuto;
 - 7) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. 2 - n.).

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA,
EDILIZIA, LL.PP E PATRIMONIO
F.to Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
SERVIZIO PERMESSI DI COSTRUIRE
F.to Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO
F.to Lubbia

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Grippo Maria Grazia, Magliano Silvio, Montalbano Deborah, Napoli Osvaldo, Parlacino Francesca

PRESENTI 31

VOTANTI 29

ASTENUTI 2:

la Vicepresidente Ferrero Viviana, Pollicino Marina

FAVOREVOLI 29:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Patriarca Lorenza, Petrarulo Raffaele, Russi Andrea, Scanderebech Federica, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:
allegato 1 - allegato 2.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Spoto

IL PRESIDENTE
Sicari
