

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 19 OTTOBRE 2020

(proposta dalla G.C. 6 ottobre 2020)

Sessione Ordinaria

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

ALBANO Daniela	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	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	LUBATTI Claudio	RUSSI Andrea
CARRETTO Damiano	MAGLIANO Silvio	SCANDEREBECH Federica
CHESSA Marco	MALANCA Roberto	SGANGA Valentina
CURATELLA Cataldo	MENSIO Federico	TEVERE Carlotta
FERRERO Viviana	MONTALBANO Deborah	TISI Elide
FOGLIETTA Chiara	NAPOLI Osvaldo	TRESSO Francesco
FORNARI Antonio	NAPOLITANO Vincenzo	VERSACI Fabio
GIACOSA Chiara	PAOLI Maura	

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 40 presenti, nonché gli Assessori e le Assessore: FINARDI Roberto - GIUSTA Marco - IARIA Antonino - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risulta assente la Consigliera AMORE Monica.

Con la partecipazione del Vice Segretario Generale FERRARI dr. Giuseppe.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: INTERVENTO DI AMPLIAMENTO E CONTESTUALE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO IN TORINO, CORSO GALILEO FERRARIS N. 32. PROPOSTA DI INTERVENTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 4, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE 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 sopracitati.

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 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 IMMOBILIARE LANIFICIO MAURIZIO SELLA S.p.A. ha presentato, in data 5 maggio 2020 al protocollo dell'Area Edilizia Privata, proposta d'intervento registrata al n. 2019-5-7407, redatta dal progettista incaricato architetto Andrea Cassi (allegato 1), per la ristrutturazione edilizia con ampliamento di metri quadrati 387,40 dell'immobile sito in Torino, corso Galileo Ferraris 32. Le integrazioni documentali necessarie per il prosieguo dell'istruttoria sono state presentate in data 16 settembre 2020.

La proposta di intervento prevede il recupero dell'immobile di proprietà della IMMOBILIARE LANIFICIO MAURIZIO SELLA S.p.A., che intende trasformare l'edificio in un HUB urbano: un luogo di lavoro aperto alla città, con affiancamento di funzioni private con funzioni aperte al pubblico.

Il modello derivante da questa compresenza di funzioni e attività è quello dell'Open

Innovation Centre, un luogo di lavoro e di incontro composto da spazi con diversi gradi di privacy, che potrà essere aperto ventiquattrore su ventiquattro e sette giorni su sette, diventando un nuovo polo attrattivo per l'area.

Il progetto ha quindi l'obiettivo di coniugare il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto originario, con le nuove esigenze funzionali.

Il nuovo programma funzionale porta alla necessità di ampliare la Superficie Lorda di Pavimento esistente, mediante la creazione di nuove volumetrie, concentrando l'intervento su porzioni ben definite del manufatto, cercando di mantenere le caratteristiche storiche ed architettoniche della palazzina originaria.

L'immobile oggetto della presente proposta è situato nella Circostrizione Amministrativa 1, ed è ricompreso nella Zona a Verde Privato con preesistenze edilizie (ZVPPE); avente classe di pericolosità geomorfologia I(P) e costituisce parte dell'isolato compreso tra le vie Fanti, Vincenzo Vela, corso Galileo Ferraris e corso Stati Uniti, posizionandosi proprio all'angolo dei due corsi.

Secondo il P.R.G. vigente (articolo 8, punto 13 delle N.U.E.A.) 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 e A4. Attività associative e culturali; è prevista inoltre la presenza di attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali). 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..

Il fabbricato in oggetto, risalente al 1950 è suddiviso in tre volumi edilizi ed è caratterizzato dall'intersezione tra questi tre blocchi e dai relativi cornicioni. Il P.R.G. vigente non ricomprende il fabbricato in oggetto tra gli edifici di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico.

Gli interventi previsti sono tesi innanzitutto all'eliminazione delle incongruenze formali ed al ripristino di alcune finiture esterne dei volumi esistenti, alla massimizzazione dell'illuminazione naturale interna, attraverso la rimozione dei balconi e la ridefinizione di alcune finestre.

L'apertura verso la città potrà avvenire attraverso la rimozione della recinzione verso sud, all'angolo tra corso Galileo Ferraris e corso Stati Uniti, a beneficio di un nuovo spazio pubblico.

L'ingresso all'edificio verrà ridefinito in corrispondenza del corpo di fabbrica centrale, ampliando il marciapiede pubblico e creando una gradonata, che scende verso il piano originariamente semi-interrato. La nuova volumetria verrà inserita a chiusura dei balconi e delle terrazze del blocco centrale, mentre il recupero di ulteriore superficie utile avverrà attraverso

interventi di ristrutturazione, operando su alcuni piani sfalsati e doppie altezze interne.

La soluzione progettuale risponde ai requisiti di cui all'articolo 4 commi 2, 6, 8 e 10 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 2.398,80 mq e che la soluzione progettuale prevede una S.L.P. totale pari a 2.786,20, realizzando pertanto un ampliamento di 387,40 mq < 1.000,00 mq.

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 e risulta coerente con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come da dichiarazione rilasciata dal professionista incaricato architetto Andrea Cassi pervenuta in data 16 settembre 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;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 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 IMMOBILIARE LANIFICIO MAURIZIO SELLA S.p.A., in data 5 maggio 2020 redatta dal progettista incaricato architetto Andrea Cassi (all. 1 - n.); per la ristrutturazione edilizia con ampliamento di metri quadrati 387,40, dell'immobile sito in Torino, corso Galileo Ferraris n. 32. Le integrazioni documentali necessarie per il prosieguo dell'istruttoria sono state presentate in data 16 settembre 2020. La proposta di intervento prevede il recupero dell'immobile, e la sua trasformazione in un HUB urbano ovvero un luogo di lavoro aperto alla città, con affiancamento di funzioni private e funzioni aperte al pubblico, sul modello dell'Open Innovation Centre;
- 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, il cui importo sarà definito all'atto del rilascio del titolo abilitativo necessario per la realizzazione dell'intervento suddetto, verrà introitato 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 dal professionista incaricato architetto Andrea Cassi pervenuta in data 5 maggio 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 PRIVATA,
LAVORI PUBBLICI, 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.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

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:

Carretta Domenico, Carretto Damiano, Curatella Cataldo, Parlacino Francesca, Petrarulo Raffaele, Ricca Fabrizio

PRESENTI 34

VOTANTI 30

ASTENUTI 4:

Artesio Eleonora, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Montalbano Deborah, Pollicino Marina

FAVOREVOLI 30:

Albano Daniela, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Chessa Marco, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano,

Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napoli Osvaldo, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Patriarca Lorenza, 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
Ferrari

IL PRESIDENTE
Sicari
