



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

DEL 78 / 2021

08/02/2021

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 08 FEBBRAIO 2021

(proposta dalla G.C. 10 novembre 2020)

Sessione ordinaria

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

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

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 41 presenti, nonché le Assessorato e gli Assessori: FINARDI Roberto - GIUSTA Marco Alessandro - IARIA Antonino - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - UNIA Alberto

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE (P.U.R.) RELATIVO AL COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PREVISTO DALLA SCHEDA NORMATIVA AT N. 29 DELLE N.U.E.A. DI P.R.G. - APPROVAZIONE.

Proposta della Sindaca Appendino e dell'Assessore Iaria, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta e dell'emendamento approvato nella seduta dell'1 febbraio 2021.

Il presente provvedimento concerne il Complesso delle ex scuderie Reali e Maneggi della Cavallerizza Reale, con accesso da via Giuseppe Verdi 5/9.

La proprietà del Complesso della Cavallerizza è in parte del Comune di Torino per circa 3.065 metri quadrati di SLP, della Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. - CCT per circa 19.215 metri quadrati di SLP e del Fondo FIV-Extra gestito da CDP Investimenti Sgr S.p.A. per circa 14.400 metri quadrati di SLP.

Il citato Complesso, di valore storico-artistico, ambientale e documentario, fa parte degli edifici della zona di comando, cosiddetti governativi (Accademia Reale, Teatro Regio e Zecca di Stato), realizzati sul lato settentrionale della via Verdi (già via della Zecca), situati al margine dell'ampliamento della città verso il Po e, nel corso dell'Ottocento, sulla cortina delle antiche fortificazioni.

Il vigente Piano Regolatore della Città di Torino ricomprende tale Complesso all'interno della Zona Urbana Centrale Storica ove gli interventi previsti, descritti all'articolo 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G., sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente da attuarsi attraverso una corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane che, nel tempo, hanno plasmato la città.

La Cavallerizza Reale è classificata dal P.R.G. vigente, ai sensi dell'articolo 10, comma 34 delle N.U.E.A. tra le "Aree da trasformare" - AT nel centro storico e, pertanto, regolamentata dalla specifica scheda normativa n. 29 "Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)".

La Cavallerizza Reale è individuata dalla Tavola n. 3 del P.R.G. che riconosce la quasi totalità dei fabbricati come "Edifici di gran prestigio" (gruppo 1, comma 5, dell'articolo 10 delle N.U.E.A.); un fabbricato è ricompreso tra gli "Edifici della costruzione ottocentesca della Città" (gruppo 3, comma 7, dell'articolo 10 delle N.U.E.A.) e un altro tra gli "Edifici recenti" (gruppo 6, comma 10, dell'articolo 10 delle N.U.E.A.).

Fatta eccezione per le specifiche indicazioni della scheda urbanistica AT n. 29, gli interventi ammessi su tali edifici, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A., sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" (articolo 10 delle N.U.E.A.).

Per le aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica il Piano Regolatore prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico che, in linea generale, possono essere attuati attraverso la

riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti e, in alcuni casi, con la demolizione e costruzione di nuovi edifici; gli interventi previsti su queste aree perseguono l'obiettivo di reintegrare e valorizzare il tessuto costruito e la maglia degli isolati, ripristinando i fili di edificazione originari, la continuità dei fronti su strada, le vedute prospettiche, la complessità interna ai lotti.

In particolare gli interventi previsti per la Cavallerizza sono tesi a reintegrare e valorizzare questo spazio con caratteristiche uniche, di indubbia valenza architettonica, storica e simbolica, che dal 2014 ha espresso una forte connessione con il contesto urbano, un ruolo determinante nell'immaginario collettivo per effetto della spontanea partecipazione della cittadinanza volta a scongiurare l'alienazione del Complesso, mediante una decisa azione di disobbedienza civile nell'occupazione pacifica degli spazi, liberandolo dal degrado e nel suo concreto utilizzo culturale e sociale fino al novembre 2019.

Data la rilevanza del Complesso, tra l'altro iscritto dal 1997 tra i siti UNESCO Patrimonio Mondiale dell'Umanità, gli interventi previsti devono essere sottoposti al parere vincolante della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Sotto il profilo archeologico il Complesso della Cavallerizza Reale è compreso nell'"Area Centrale Storica", così come risulta dall'Allegato tecnico n. 15 del P.R.G. - "Aree di interesse archeologico e paleontologico" ed è inoltre vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Allegato tecnico n. 14 del P.R.G. - "Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle Leggi n. 1089 del 1 giugno 1939 e n. 1497 del 20 giugno 1939").

La trasformazione del Complesso contempla un mix di attività pubbliche e private, per il quale il vigente P.R.G. prevede la redazione di un "Progetto Unitario di Riquilificazione" (P.U.R.) che definisca l'assetto generale, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso ed ogni altra specificazione necessaria, da redigersi a cura dei Soggetti Attuatori. L'attuazione degli interventi privati avverrà, per una o più unità minime di intervento, con permesso di costruire convenzionato.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 30 dicembre 2019 (mecc. 2019 06671/009) si è preso atto della proposta del Progetto Unitario di Riquilificazione (P.U.R.) presentata da CDP Investimenti Sgr S.p.A. in data 19 dicembre 2019 relativa al Complesso della Cavallerizza Reale, in coerenza con quanto previsto dal vigente P.R.G..

In data 10 febbraio 2020, il Consiglio Comunale ha approvato la Mozione n. 7 (mecc. 2019 04718/002) avente ad oggetto "Linee guida per la redazione del P.U.R. (Piano Unitario di Riquilificazione) per la Cavallerizza Reale".

A seguito degli approfondimenti intercorsi, delle specifiche indicazioni dettate dalla Città in recepimento della suddetta Mozione e delle interlocuzioni con le proprietà interessate in merito alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento ed agli obblighi convenzionali, in data 30 settembre 2020 CDPI Sgr ha presentato una proposta di P.U.R. aggiornata, articolata in sei capitoli:

- 1) relazione illustrativa e linee guida del progetto;
- 2) inquadramento storico;
- 3) stato di fatto, consistenze, attuali proprietà;
- 4) Unità Minime di Intervento, destinazioni d'uso e norme tecniche;
- 5) indicazioni per il recupero e per il restauro e nuclei omogenei di progettazione;
- 6) appendice normativa.

La nuova proposta del P.U.R. recepisce la volontà dell'Amministrazione di proporre la Cavallerizza come un distretto culturale centrale, attraverso l'aumento degli spazi di proprietà della Città e di quelli vincolati ad uso convenzionato con la Città, nonché la costituzione di un progetto di "polo culturale" orientato alla produzione e alla fruizione artistica, alla residenza temporanea e alla costituzione di sinergie con enti culturali nazionali ed internazionali.

Verrà, pertanto, costituito un “Comitato Permanente”, al quale potranno partecipare la cittadinanza e tutti i portatori di interesse nell’accezione più ampia, compresa la “comunità di riferimento” nel rispetto del vigente Regolamento n. 391 per il Governo dei Beni Comuni Urbani della Città di Torino.

Sede di sperimentazione di tale Regolamento saranno tutti gli spazi di proprietà pubblica del Complesso della Cavallerizza. A tale scopo saranno essenziali il confronto e la consultazione delle varie comunità di riferimento, intese sia come comunità di prossimità e/o ambito urbano circostante (Circoscrizione e residenti), sia come comunità culturale urbana (operatori dei sistemi culturali espositivi/performativi/teatrali urbani), sia come comunità di scopo create ad hoc.

A tale riguardo si dà, altresì, atto che la rilevanza delle destinazioni e degli utilizzi pubblici è stata oggetto di un verbale d'intesa sottoscritto il giorno 11 novembre 2019 presso la Prefettura di Torino. Il Comune di Torino avrà il ruolo di proposta e coordinamento, che si formalizzerà in un progetto culturale/artistico condiviso riguardante le porzioni destinate a funzioni pubbliche, creando doverose sinergie con le restanti porzioni di natura privata. Il “Comitato Permanente” di cui sopra avrà il compito di sintetizzare le istanze e le proposte di valorizzazione “bottom-up”, attraverso una campagna di ascolto allargata. Le proposte del Comitato Permanente saranno sottoposte al Tavolo Tecnico previsto all’ articolo 12 della Convenzione Quadro che ne valuterà l’operatività e la fattibilità tecnica.

La citata proposta, estesa all'intero Complesso per una superficie territoriale di circa 20.200 metri quadrati ed una Superficie Lorda di Pavimento stimabile in circa 36.680 metri quadrati, individua le condizioni normative per il riuso e la riqualificazione della Cavallerizza Reale definendo le regole unitarie di restauro e riqualificazione, le destinazioni d'uso e le aree pubbliche.

I principali contenuti del P.U.R. riguardano: l'assetto generale del Complesso, suddiviso in 11 Unità Minime di Intervento (UMI) con le indicazioni progettuali finalizzate ad assicurare la permeabilità pedonale pubblica della Cavallerizza Reale, a definire gli utilizzi dei piani terra degli edifici e il regime d'uso degli spazi aperti; l'individuazione delle porzioni dei fabbricati destinate a usi pubblici, quali la Crociera Castellamontiana (Rotonda, Scuderie e Cavallerizza Alfieriana), i locali al piano terra del Corpo delle Guardie e il Maneggio Chiabrese; le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi.

Vengono, altresì, definite le modalità di fruizione del suolo della Cavallerizza Reale e prescritta l'apertura di nuovi percorsi pubblici di attraversamento della Rotonda Castellamontiana che mette in comunicazione diretta le quattro corti, le Scuderie e la Cavallerizza Alfieriana, da recuperare ad usi pubblici.

Con deliberazione del CDA di CDP Investimenti Sgr S.p.A. del 29 settembre 2020 è stato espresso l'assenso al P.U.R. (allegato 1bis) e allo Schema di Convenzione Quadro (allegato 2bis) e in data 14 ottobre 2020 è stato altresì inoltrato il Progetto Unitario di Riqualificazione in oggetto a C.C.T. S.r.l. per il relativo assenso che, con nota dell'11 novembre 2020, ha comunicato che darà corso all'indizione di asta pubblica per l'alienazione del Complesso della Cavallerizza Reale previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del P.U.R. medesimo.

Gli eventuali specifici interventi edilizi in aggiunta rispetto a quelli consentiti dall'allegato A delle N.U.E.A. di P.R.G. verranno assentiti in sede di attuazione delle singole UMI con apposita approvazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio. Eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli previsti dal P.U.R. potranno essere approvati con deliberazione della Giunta Comunale.

Fatta salva l'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio, con l'approvazione del P.U.R. sono sin d'ora ammessi i seguenti interventi:

- il completamento della facciata B1, senza aumento di volumetria e/o di SLP (quinta di facciata, connettivo verticale, eccetera); a tal fine la Città assente alla realizzazione di tale intervento

prevedendo la cessione senza corrispettivo in denaro della porzione di sedime di proprietà comunale occorrente: si tratta, infatti, di area di limitate dimensioni (pari a circa metri quadrati 30), sulla quale l'intervento, non comporta incremento di volumetria ma la sola realizzazione di una quinta di facciata per il riordino del fronte, e verrà realizzato a cura e spese del Proponente. Si dà quindi mandato ai competenti Uffici di inserire tale porzione nel Piano Dismissioni della Città. La cessione verrà perfezionata in sede di attuazione della U.M.I. 1;

- il mantenimento della attuale superficie coperta Bt;

- la chiusura con cancellate delle corti delle UMI 1, 2, 5, 7, 9 e 10.

Tenuto conto del possibile passaggio della Linea 2 di Metropolitana nel sottosuolo del Complesso, nelle N.T.A. e nello schema di Convenzione Quadro si prevede che, previo parere favorevole preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, sia ammesso il passaggio in interrato della Linea Metropolitana e la realizzazione di limitate opere tecniche, anche in superficie, ove indispensabili per la realizzazione e la funzionalità della Linea stessa. In relazione alle previsioni progettuali, sugli spazi aperti non costruiti i proprietari dovranno cedere gratuitamente le aree necessarie o costituire apposite servitù gratuite, fatta salva la messa a disposizione gratuita delle aree necessarie al cantiere.

Si dà atto che è in corso di predisposizione una variante al P.R.G. finalizzata ad eliminare, per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali introdotto a seguito dell'approvazione della Variante n. 217 nel 2011 relativa alla scheda AT n. 29.

Con nota del 20 dicembre 2019 il Segretario Generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo ha confermato la disponibilità del Ministero stesso a contribuire con un finanziamento al recupero del Complesso della Cavallerizza Reale.

Il presente provvedimento viene assunto con deliberazione del Consiglio Comunale considerata la prevista acquisizione di aree ed immobili al patrimonio della Città, l'assoggettamento all'uso pubblico di ulteriori immobili, la cessione di una porzione di area della Città per il completamento della facciata B1, senza aumento di volumetria e/o di SLP e priva di capacità edificatoria, nonché l'approvazione degli interventi edilizi sopra descritti.

Infine, si dà atto del parere favorevole della Divisione Patrimonio alla presente deliberazione ed ai relativi allegati concernenti gli immobili di proprietà comunale (maneggio Chiabrese e Cavallerizza Alfieriana), pervenuto con nota protocollo arrivo n. 3210 del 5 novembre 2020.

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.;

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 il Progetto Unitario di Riqualficazione (P.U.R.) (allegato 1bis), presentato da CDP Investimenti Sgr S.p.A. in data 30 settembre 2020 e successiva integrazione del 5 novembre 2020, relativo al Complesso della Cavallerizza Reale con il relativo Schema della Convenzione Quadro (allegato 2bis), dando atto che in data 14 ottobre 2020 è stato altresì inoltrato il Progetto Unitario di

Riqualificazione in oggetto a C.C.T. S.r.l. per il relativo assenso che, con nota dell'11 novembre 2020, ha comunicato che darà corso all'indizione di asta pubblica per l'alienazione del Complesso della Cavallerizza Reale previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del P.U.R., medesimo;

2) di approvare gli interventi edilizi in aggiunta rispetto a quelli consentiti dalle N.U.E.A. di P.R.G., fatta salva l'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio, nello specifico:

- il completamento della facciata B1, senza aumento di volumetria e/o di SLP (quinta di facciata, connettivo verticale, eccetera);

- il mantenimento della attuale superficie coperta Bt;

- la chiusura con cancellate delle corti delle UMI 1, 2, 5, 7, 9 e 10;

3) al fine di realizzare il completamento della facciata B1, la Città assente alla cessione senza corrispettivo in denaro della porzione di circa 30 metri quadrati dell'occorrente sedime di proprietà della Città, identificata al Catasto Terreni Foglio 1247 particella 189 parte (allegato 3), dando mandato ai competenti Uffici di inserire tale porzione nel Piano Dismissioni della Città. La cessione verrà perfezionata in sede di attuazione della U.M.I. 1;

4) di dare mandato agli Uffici di apportare, ove occorra, le modifiche ritenute necessarie o opportune al fine di adeguare lo schema di Convenzione Quadro alla normativa frattanto occorsa nonché le modifiche di carattere tecnico-formale dirette alla migliore redazione dell'atto medesimo;

5) di dare atto che il presente provvedimento non viene assoggettato a Valutazione di Impatto Economico (V.I.E.), che sarà invece effettuata in occasione dell'approvazione dei singoli provvedimenti attuativi;

6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

LA SINDACA
F.to Appendino

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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
F.to Gilardi

IL DIRIGENTE
AREA EDILIZIA PRIVATA
F.to Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
LA DIRIGENTE DELEGATA
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta e dell'emendamento approvato nella seduta dell'1 febbraio 2021.

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:

Albano Daniela, Artesio Eleonora, Carretto Damiano, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Giacosa Chiara, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Paoli Maura

PRESENTI 33

VOTANTI 31

ASTENUTI 2:

Parlacino Francesca, Ricca Fabrizio

FAVOREVOLI 29:

Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretta Domenico, Chessa Marco, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napoli Osvaldo, Napolitano Vincenzo, Patriarca Lorenza, Petrarulo Raffaele, Russi Andrea, Scanderebech Federica, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, Versaci Fabio

CONTRARI 2:

Montalbano Deborah, Pollicino Marina

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

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

Albano Daniela, Artesio Eleonora, Carretto Damiano, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Giacosa Chiara, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Paoli Maura

PRESENTI 33

VOTANTI 31

ASTENUTI 2:

Parlacino Francesca, Ricca Fabrizio

FAVOREVOLI 29:

Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretta Domenico, Chessa Marco, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napoli Osvaldo, Napolitano Vincenzo, Patriarca Lorenza, Petrarulo Raffaele, Russi Andrea, Scanderebecch Federica, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, Versaci Fabio

CONTRARI 2:

Montalbano Deborah, Pollicino Marina

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento:
allegato 1bis - allegato 2bis - allegato 3.

IL PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Francesco Sicari

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Mario Spoto

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-78-2021-All_1-202002459_1bis.pdf
2. DEL-78-2021-All_2-202002459_2bis.pdf
3. DEL-78-2021-All_3-All_3_area_in_cessione.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento