CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA EDILIZIA PRIVATA (D26)
S. PERMESSI DI COSTRUIRE (D26A)

DEL 1204 / 2021 **20/12/2021**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 20 DICEMBRE 2021

(proposta dalla G.C. 07 dicembre 2021)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti oltre alla Presidente GRIPPO Maria Grazia ed al Sindaco LO RUSSO Stefano, le Consigliere ed i Consiglieri:

ABBRUZZESE Pietro	CROSETTO Giovanni	PIDELLO Luca
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DAMILANO Paolo	RAVINALE Alice
AMBROGIO Paola	DAMILANO Silvia	RICCA Fabrizio
APOLLONIO Elena	DIENA Sara	RUSSI Andrea
BORASI Anna Maria	FIRRAO Pierlucio	SALUZZO Alberto Claudio
CAMARDA Vincenzo Andrea	FISSOLO Simone	SANTIANGELI Amalia
CASTIGLIONE Dorotea	GARCEA Domenico	SGANGA Valentina
CATANZARO Angelo	GARIONE Ivana	TOSTO Simone
CATIZONE Giuseppe	GRECO Caterina	TRONZANO Andrea
CERRATO Claudio	IANNO' Giuseppe	TUTTOLOMONDO Pietro
CIAMPOLINI Tiziana	LEDDA Antonio	VIALE Silvio
CIORIA Ludovica	LIARDO Enzo	
CONTICELLI Nadia	MACCANTI Elena	
CREMA Pierino	PATRIARCA Lorenza	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 41 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PENTENERO Giovanna - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - TRESSO Francesco

Con la partecipazione del Vicesegretario Generale LUBBIA Paolo.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: INTERVENTO DI AMPLIAMENTO MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE E CONTESTUALE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO IN TORINO, VIA CAVOUR 28-30/VIA ANDREA DORIA - INTERVENTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2018. APPROVAZIONE VARIANTE DI PROGETTO ALLA PROPOSTA GIA' APPROVATA CON D.C.C. IN DATA 14/9/2020 (MECC. 2020 01776/020).

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

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. *omissis* per la ristrutturazione edilizia mediante sopraelevazione ed ampliamento del basso fabbricato fronteggiante via Andrea Doria pertinente all'immobile sito in Torino, via Cavour 28-30.
L’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 in oggetto è situato nella Circoscrizione 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 proposta d'intervento, formulata ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della Legge Regionale 16/2018 di cui al protocollo 2020/5/14439 è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale del 14/09/2020 n. ord. 60 (mecc. 2020 01776/020).
Successivamente è stata presentata istanza di Permesso di Costruire registrata al prot. n. 2021/1/14821, redatta dai progettisti arch. Marco Conte e arch. Isabelle Toussaint, in attuazione della proposta di intervento sopracitata.
Dalla documentazione allegata a tale istanza, è stato verificato che attualmente la S.L.P. consolidata è pari a 4773,94 metri quadrati e che la soluzione progettuale prevede una S.L.P. totale pari a 5532,11, realizzando, pertanto, un ampliamento di 758,17 metri quadrati, minore di 1.000,00 metri quadrati massimi ammessi in ampliamento dalla Legge Regionale; l'impostazione planivolumetrica di dettaglio risulta sostanzialmente corrispondente alla proposta di intervento approvata in C.C. ma presenta, tuttavia, significative modifiche nella composizione architettonica della facciata prospicente via Andrea Doria pur soddisfacendo, comunque, i requisiti richiesti dalla Legge Regionale 16/2018.
Il progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio che in data 14/10/2021, sentito i progettisti, ha chiesto alcune lievi modifiche all'impostazione compositiva di alcuni particolari della facciata su via A. Doria.
Gli elaborati di progetto, a seguito del parere dalla Commissione Locale Paesaggio, sono stati integrati con le modifiche richieste in data 10/11/2021 ed è stata verificata la congruità con la normativa vigente da parte dell'ufficio tecnico.
Il presente progetto costituisce una significativa variante di composizione architettonica al precedente progetto allegato alla proposta di intervento prot. 2019/5/14439 approvata con Delibera del Consiglio Comunale in data 14/9/2020 (mecc.2020 01776/020) ed è pertanto necessario sottoporre la nuova soluzione progettuale all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

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 04 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'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 nuova proposta di intervento in variante (allegato 1) alla precedente proposta approvata con Delibera del Consiglio Comunale in data 14/9/2020 (mecc.2020 01776/020), presentata ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della Legge Regionale 16/2018. La nuova soluzione progettuale di variante, presentata dalla proprietà BNL S.p.A. Gruppo PARIBAS, in data 10/11/2021, di cui all'istanza registrata al protocollo edilizio n. 2021-1-14821, redatta dai progettisti incaricati Arch. *omissis* e Arch.*omissis*, per la ristrutturazione edilizia mediante sopraelevazione ed ampliamento di metri quadrati 758,17 dell'immobile sito in Torino, via Cavour 28-30/Via Andrea Doria, 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";
2. di dare atto che la Proprietà ha presentato presso l'Area Edilizia Privata istanza, corredata da progetto, per richiedere il rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio suddetto registrata al protocollo n. 2021-1-14821;
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 del presente intervento, in applicazione della Legge Regionale n. 16/2018, non costituisce variante del P.R.G.;
5. di dare atto che gli interventi previsti nel progetto di variante alla proposta già approvata con Delibera del Consiglio Comunale in data 14/9/2020 (mecc.2020 01776/020), 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 già rilasciata dalla professionista incaricata Arch. *omissis*;
6. 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 (allegato 2).

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Tiziana Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

La 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:
Catizone Giuseppe, Maccanti Elena, Ricca Fabrizio

PRESENTI 38
VOTANTI 38

FAVOREVOLI 38:
Abbruzzese Pietro, Ahmed Abdullahi Abdullahi, Ambrogio Paola, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Camarda Vincenzo Andrea, Castiglione Dorotea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, Ciampolini Tiziana, la Vicepresidente Cioria Ludovica, Conticelli Nadia, Crema Pierino, Crosetto Giovanni, Damilano Paolo, Damilano Silvia, Diena Sara, Firrao Pierlucio, Fissolo Simone, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Iannò Giuseppe, Ledda Antonio, Liardo Enzo, il Sindaco Lo Russo Stefano, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Ravinale Alice, Russi Andrea, Saluzzo Alberto Claudio, Santiangeli Amalia, Sganga Valentina, Tosto Simone, Tronzano Andrea, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Paolo Lubbia