CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA
S. PERMESSI DI COSTRUIRE (D26A)

DEL 352 / 2022 **30/05/2022**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 30 MAGGIO 2022

(proposta dalla G.C. 10 maggio 2022)

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

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 35 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PENTENERO Giovanna - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: AHMED ABDULLAHI Abdullahi - CIORIA Ludovica - MACCANTI Elena - RAVINALE Alice - SANTIANGELI Amalia - SGANGA Valentina

Con la partecipazione della Segretaria Generale IOVINELLA Rosa.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: (20) INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CONTESTUALE AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO IN TORINO, CORSO NOVARA N. 59 – PROPOSTA DI INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 6, E DELL'ART. 4, COMMA 1 DELLA L.R. 16/2018. PROT. EDIL. 2021-5-30018. APPROVAZIONE.

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 L.R. 56/1977, che ne attesta la conformità.
L'articolo 4 (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento) della Legge Regionale 16/2018 prevede al comma 1 che i Comuni possano consentire, sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, 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

o del volume esistenti, ammettendo, comunque, solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bifamiliari un ampliamento minimo di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare.
Ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 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 L.R. 16/2018, entro centoventi giorni dalla data di richiesta, ridotti a 90 giorni dalla L.R. 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 L.R. 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 L.R. 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 L.R. 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 L.R. 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 L.R.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 L.R. 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 L.R. 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 1 della L.R. 16/2018, la Proprietà CORSO NOVARA 59 SRL ha presentato, in data 23-12-2021 al protocollo dell'Area Edilizia Privata, proposta d'intervento registrata al n. 2021-5-30018, redatta dal progettista incaricato arch. Stefano SEITA (allegati da 1 a 7); per l'ampliamento di metri quadrati 1.268,70 della Superficie Lorda di Pavimento dell'immobile sito in Torino, corso Novara n. 59, già oggetto di cambio di destinazione d'uso da terziario a turistico ricettivo, in particolare a residenza per studenti, con SCIA prot. 2021-9-1010, del 19/01/2021. Le integrazioni documentali necessarie per il prosieguo dell'istruttoria sono state presentate in data 02/03/2022 ed in data 05/04/2022.
La proposta di intervento prevede l'ampliamento dell'immobile di proprietà di CORSO NOVARA 59 SRL, mediante l'aumento di superficie lorda di pavimento (SLP) in parte all'interno degli edifici esistenti (al piano terra del basso fabbricato interno cortile; nel sottotetto della manica di fabbricato su corso Novara) ed in parte mediante la sopraelevazione di un piano della manica di fabbricato su via Tollegno, nell'ambito di un intervento complessivo di trasformazione del fabbricato in residenza

per studenti.
L'idea progettuale vuole coniugare la memoria e l'evoluzione dell'immobile con la nuova funzione, luogo di incontro e residenzialità di studenti universitari, promuovendo oltre alla valorizzazione dell'immobile anche una nuova modalità gestionale dello studentato, realizzando ampi spazi di socialità e/o di studio in ambienti aperti quali il terrazzo del quarto e del settimo piano, oltre alla corte interna.
E' prevista la modifica della facciata esistente, di cui si vuole mantenere la partizione e la struttura attuale, con una parziale modificazione nel trattamento dell'angolo tra Corso Novara e Via Tollegno, rimuovendo le vetrate esistenti per far posto ad una serra verticale all'interno delle aule studio d'angolo.
Il progetto prevede inoltre di liberare gli spazi in copertura ai differenti livelli sia su Via Tollegno che su Corso Novara, per dar spazio e superficie utile all'aperto, godibile dagli utenti. Il progetto, sia per ragioni di costo che di concetto, non vuole perdere alcune 'stratificazioni' dei successivi interventi nella trasformazione dell'immobile; intende quindi mantenere la facciata (pur attualizzandola alle nuove prescrizioni di comportamento climatico) nella sua partitura originale degli anni' 80, contestualmente vuole parzialmente recuperare la visione del cemento armato 'a vista', a memoria della prima funzione a carattere industriale dell'edificio, ed infine introduce degli elementi di attualità nell'allestimento generale, a testimonianza della naturale 'sovrapposizione di ordini temporali' tipiche della crescita e dell'evoluzione in senso lato dell'essere. Dal punto di vista 'compositivo' architettonico, la sopraelevazione della manica di Via Tollegno è trattata diversamente dal resto dell'edificio posto su questa via, utilizzando la stessa finitura esterna prevista per la facciata su corso Novara.
Ai sensi dell'articolo 11 comma 4 della L.R. 16/18 gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 non sono cumulabili tra loro e non sono cumulabili con gli interventi previsti agli articoli 6 e 7.
Con la presente proposta progettuale di ampliamento ai sensi dell'articolo 4 comma 1 della L.R. 16/18, i proponenti rinunciano ad effettuare il recupero del piano sottotetto, della manica su corso Novara, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 16/18, previsto nella SCIA prot. 2021-9-1010, inserendo nel sottotetto parte della SLP in ampliamento.
L'immobile oggetto della presente proposta è situato nella Circoscrizione Amministrativa n. 6, ed è ricompreso nella Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista con indice di edificabilità fondiaria pari a 1,35 mqSLP/mqSF; avente classe di pericolosità geomorfologica I(P).
Secondo il PRG vigente (articolo 8, punto 13 delle NUEA) l'edificio è compreso in Aree per il Terziario: Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. articolo 3 punto 5 delle N.U.E.A. di P.R.G.), in cui sono consentite le attività espositive e congressuali (v. articolo 3 punto 6 delle N.U.E.A. di P.R.G.) e turistico-ricettive (v. articolo 3 punto 2A delle N.U.E.A. di P.R.G.).
Il P.R.G. vigente non ricomprende il fabbricato in oggetto tra gli edifici di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico.
Dalla documentazione prodotta risulta che attualmente la S.L.P. consolidata del fabbricato è pari a 6.357,4 mq e che la soluzione progettuale prevede la realizzazione di un ampliamento di 1.268,70 mq < al 20% della SLP attualmente esistente. L'ampliamento richiesto non è ammissibile in via ordinaria in quanto l'indice di edificabilità è già stato esaurito.
Inoltre, la proposta di intervento soddisfa i requisiti richiesti ed è riconducibile alle finalità della L.R. 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 Arch. Seita Stefano pervenuta in data 05/04/2022.
Infine, la Commissione Edilizia, esaminata la proposta di intervento, ha espresso parere di massima favorevole alla sua approvazione, in data 03/03/2022.

Si da 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 L.R. 16/2018, redatti da professionisti come individuati dall'articolo 79 della legge regionale 56/1977, così come previsto dalla L.R. 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 3, comma 6, e dell'articolo 4, comma 1 della L.R. 16/2018.
Tutto ciò premesso,

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 le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano:

1. di approvare la proposta d'intervento ai sensi dell'articolo 4 comma 1 della L.R. 16/2018 presentata dalla proprietà CORSO NOVARA 59 SRL, in data 23/12/2021, redatta dal progettista incaricato arch. Stefano SEITA (allegati da 1 a 7); per la ristrutturazione edilizia con ampliamento di metri quadrati 1.268,70 mq, dell'immobile sito in Torino, corso Novara n. 59. Le integrazioni documentali necessarie per il prosieguo dell'istruttoria sono state presentate in data 02/03/2022 e in data 05/04/2022. La proposta di intervento prevede l'aumento di superficie lorda di pavimento (SLP) in parte all'interno degli edifici esistenti (al piano terra del basso fabbricato interno cortile; nel sottotetto della manica di fabbricato su corso Novara) ed in parte mediante la sopraelevazione di un piano della manica di fabbricato su via Tollegno, nell'ambito di un intervento complessivo di trasformazione del fabbricato in residenza per studenti;
2. di dare atto che la Proprietà ha già presentato presso l'Area Edilizia Privata istanza prot. 2021-1-28383, 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 036200002002;
4. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera h bis) della L.R. 56/1977, l'individuazione dell'edificio oggetto della presente proposta di intervento, in applicazione della L.R. 16/2018, non costituisce variante del P.R.G.;
5. di dare atto che gli interventi previsti nella presente proposta, in applicazione della L.R. 16/2018, ed ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera f), della L.R. 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 Arch. Seita Stefano pervenuta in data 05/04/2022;
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 L.R. 16/2018, redatti da professionisti come individuati dall'articolo 79 della legge regionale 56/1977, così come previsto dalla L.R. 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 (allegato 8).

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:
Abbruzzese Pietro, Ambrogio Paola, Castiglione Dorotea, Catizone Giuseppe, Crosetto Giovanni, Damilano Paolo, Damilano Silvia, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Tronzano Andrea

PRESENTI 21
VOTANTI 21

FAVOREVOLI 21:
Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Camarda Vincenzo Andrea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, Ciampolini Tiziana, Conticelli Nadia, Crema Pierino, Diena Sara, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Ledda Antonio, il Sindaco Lo Russo Stefano, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Saluzzo Alberto Claudio, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE	LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo	Rosa Iovinella

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-352-2022-All_1-Allegato1.pdf
2. DEL-352-2022-All_2-Allegato2.pdf
3. DEL-352-2022-All_3-Allegato3.pdf
4. DEL-352-2022-All_4-Allegato4.pdf
5. DEL-352-2022-All_5-Allegato5.pdf
6. DEL-352-2022-All_6-Allegato6.pdf
7. DEL-352-2022-All_7-Allegato7.pdf
8. DEL-352-2022-All_8-Allegato8.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