CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

DEL 465 / 2022 **04/07/2022**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 04 LUGLIO 2022

(proposta dalla G.C. 21 giugno 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	PIDELLO Luca
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DAMILANO Silvia	RAVINALE Alice
AMBROGIO Paola	DIENA Sara	RUSSI Andrea
APOLLONIO Elena	FIRRAO Pierlucio	SANTIANGELI Amalia
BORASI Anna Maria	FISSOLO Simone	TOSTO Simone
CAMARDA Vincenzo Andrea	GARCEA Domenico	TRONZANO Andrea
CASTIGLIONE Dorotea	GARIONE Ivana	TUTTOLOMONDO Pietro
CATANZARO Angelo	GRECO Caterina	VIALE Silvio
CATIZONE Giuseppe	IANNO' Giuseppe	
CERRATO Claudio	LEDDA Antonio	
CONTICELLI Nadia	LIARDO Enzo	
CREMA Pierino	PATRIARCA Lorenza	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 34 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - PENTENERO Giovanna - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - SALERNO Carlotta - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: CIAMPOLINI Tiziana - CIORIA Ludovica - DAMILANO Paolo - MACCANTI Elena - RICCA Fabrizio - SALUZZO Alberto Claudio - SGANGA Valentina

Con la partecipazione del Vicesegretario Generale LUBBIA Paolo.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA EX CONVITTO (SERVIZIO PUBBLICO) A TERZIARIO DI FABBRICATO NOTO COME EX ISTITUTO BUON PASTORE SITO IN CORSO PRINCIPE EUGENIO N. 18 ANGOLO VIA MORIS N. 9. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AL P.R.G.C. EX ARTICOLO 5, COMMI 9-14, D.L. N. 70/2011 CONVERTITO IN LEGGE 106/2011, ARTICOLO 3 LEGGE N. 7/2022 E ARTICOLO 14 D.P.R. N. 380/2011 - APPROVAZIONE DEROGA.

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

Il decreto legge 13 maggio 2011 n. 70 “Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia”, convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106, ha introdotto, all'articolo 5, commi da 9 a 14, nuove norme per le costruzioni private al fine di "... *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili ...",* demandando alle Regioni di approvare, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:
a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
Ai sensi del comma 14 del medesimo articolo 5, nelle regioni a statuto ordinario, decorso il termine di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, le disposizioni introdotte dal comma 9 sono immediatamente applicabili e, sino all’approvazione della specifica legge regionale, la volumetria aggiuntiva, da riconoscere quale misura premiale, è realizzabile in misura non superiore al venti per cento del volume dell'edificio, se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici destinati ad uso diverso.
Entro i citati termini previsti ai commi 9 e 14, la Regione Piemonte non ha approvato specifica legge di incentivazione delle azioni e recepimento delle disposizioni introdotte dalla legge nazionale

e, con circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/UOL del 9 maggio 2012, ha provveduto a fornire le prime indicazioni interpretative e applicative.
Con successivo comunicato dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Piemonte, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte - Supplemento Ordinario del 16 ottobre 2014, sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in deroga, previsti dal decreto-legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011.
Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, del decreto-legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011, agli interventi edilizi privati rientranti nelle finalità del "Decreto Sviluppo" si applica l'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso; tale articolo prevede il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.
Previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono pertanto assentibili in deroga al P.R.G. gli interventi edilizi su costruzioni private finalizzati a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché a promuovere e agevolare riqualificazione di aree urbane degradate, fermo restando "*... il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*".
La legge 23 dicembre 2014 n. 190 all'articolo 1, comma 271, ha disposto che le previsioni e le agevolazioni previste dall'articolo 5, commi 9 e 14, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, si interpretano nel senso che le agevolazioni incentivanti previste in detta norma prevalgono sulle normative di piano regolatore generale, anche relative a piani particolareggiati o attuativi, fermi i limiti di cui all'articolo 5, comma 11, secondo periodo, del citato decreto-legge n. 70 del 2011.
Le deroghe alle norme di attuazione del P.R.G. e agli strumenti urbanistici esecutivi, fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, possono riguardare, la densità edilizia, l'altezza della costruzione e la distanza tra i fabbricati, nonché il mutamento della destinazione d'uso, "*... purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari ...*".
Gli interventi di razionalizzazione/riqualificazione non possono comunque riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo-edilizio in sanatoria.
Con deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), la Città di Torino ha approvato i primi indirizzi e criteri applicativi delle norme di incentivazione contenute nel decreto-legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011, finalizzati a consentire la valutazione delle proposte progettuali avanzate ai sensi di tale legge, nonché per semplificare e accelerare le fasi tecniche istruttorie.
Nella stessa deliberazione, in merito ai concetti di "compatibilità" e di "complementarietà" si è provveduto, in particolare, ad effettuare una preliminare analisi dell'impianto urbanistico del Piano Regolatore Generale di Torino, che costituisce l'elemento di base per le valutazioni sulle destinazioni d'uso.
Da tale ricognizione risulta, con ogni evidenza, che il P.R.G. contiene già il concetto di compatibilità tra destinazioni d'uso, prevedendo, ordinariamente destinazioni urbanistiche articolate su mix funzionali estesi a comparti urbani omogenei comprendenti una pluralità di attività diverse, suddivise in "attività consentite" (caratterizzanti la destinazione principale) ed "attività ammesse" con ciò intendendo quelle che in sede di pianificazione generale sono state, per l'appunto, ritenute compatibili o complementari a quelle principali.
Devono, pertanto, essere considerate "compatibili o complementari" con le destinazioni principali le destinazioni d'uso espressamente ammesse dal vigente P.R.G. nelle rispettive "Aree normative" e "Zone normative".

Si ritiene quindi che per gli interventi da attuarsi ai sensi del decreto-legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011, tale compatibilità non sia soggetta alle eventuali limitazioni di P.R.G. relativamente alla distribuzione delle attività, sia in termini quantitativi (ad esempio limitazioni percentuali o in valori assoluti), sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (ad esempio limitazione ad alcuni piani o ad alcune porzioni di immobili).
Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 1° ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e ai criteri applicativi già assunti con precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo, altresì, utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica, aventi i contenuti di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, i cui progetti definiscono l'assetto morfologico dell'edificato e degli spazi pubblici, nonché le relative opere di urbanizzazione, costituenti il presupposto di riqualificazione richiesto dal decreto legge n. 70/2011, convertito dalla legge n. 106/2011, ed ulteriori opere aggiuntive da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore o impegni economici, da concordare con la Città, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.
Con deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), sono state approvate ulteriori integrazioni ai predetti indirizzi e criteri applicativi, nonché al fine di garantire omogeneità di trattamento nell'istruttoria delle diverse proposte e bilanciare, in termini di proporzionalità, l'interesse privato con quello pubblico, un metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da versare in alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da commisurare facendo riferimento, sia all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti, assimilando l'intervento previsto in deroga alla nuova costruzione, sia alla quotazione immobiliare media di mercato.
Infine, con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) sono state approvate ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi della legge n. 106/2011 in materia di delocalizzazioni delle volumetrie e di risorse aggiuntive compensative per interventi su immobili in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), consistenti in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al sopraccitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana.
In ultimo, la Regione Piemonte, con la Legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 “Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”, ha modificato, l’articolo 3 della Legge regionale n. 16/2018 prevedendo espressamente l’applicazione dell’articolo 5 del decreto legge n. 70/2011, convertito con legge n. 106/2011, per il riuso e la riqualificazione degli immobili degradati.
Il complesso oggetto della presente proposta è sito nel grande isolato triangolare compreso tra corso Regina Margherita, corso Principe Eugenio e corso Principe Oddone, nella Circoscrizione 1 Centro – Crocetta. L’area su cui insiste storicamente l’immobile, di forma quadrangolare, è divisa in due zone dalla differenza di quota altimetrica esistente tra corso Regina e corso Principe Eugenio (m. 3.00 circa): la porzione più bassa, a livello di corso Regina, è quasi interamente occupata da costruzioni non oggetto del presente progetto; la porzione più alta è, invece, al livello di corso Principe Eugenio dove sono presenti i fabbricati interessati dalla trasformazione. Gli edifici che insistono su tale area sono disposti lungo la porzione perimetrale dando così forma ad una grande corte centrale che é, per la maggior parte, occupata da un’area verde in precarie condizioni di manutenzione. Le due zone presentano rispettivamente accesso carraio e pedonale da corso Regina Margherita e da corso Principe Eugenio e sono reciprocamente collegate da una gradinata pedonale, posta in posizione centrale.
Alcuni degli edifici, non più impiegati dall’Istituto Buon Pastore, sono stati ristrutturati e riconvertiti negli anni più recenti ad uso ufficio ed altre attività di pubblico servizio, mentre altri, come quelli oggetto della presente proposta progettuale, versano in stato di abbandono. Il complesso oggetto della presente deliberazione, costituito dall’originario edificio Ottocentesco, dai successivi ampliamenti e dal relativo parco, sviluppa una SLP complessiva pari a metri quadrati

2.416,29. L’immobile è localizzato nella porzione di lotto posta in prossimità dell’angolo tra corso Principe Eugenio e via Moris ed è articolato in due maniche ortogonali tra loro (manica parallela al corso e quella parallela alla via) e da un basso fabbricato ad uso autorimessa sul fronte del corso, di cui ne è prevista la demolizione.
Il contesto urbano circostante è contraddistinto da un tessuto edilizio composto, in larga parte, da edifici residenziali “da reddito” diffuso in tutte le ex aree marginali della città (oggi centrali) tra la fine ’800 e inizio ‘900, con caratteristiche più o meno elevate secondo la zona. Alcuni inserimenti di edilizia più recente, anch’essa a destinazione residenziale, non hanno migliorato la modesta qualificazione formale dell’isolato triangolare.
Parte del fabbricato oggetto della proposta progettuale sorge parallelo a corso Principe Eugenio, in posizione arretrata rispetto al filo edilizio del corso. Realizzato nel 1847 ad opera dell’Arch. Federico Blanchier, ospitava originariamente la Sezione Educande del Convitto. Il fabbricato, a quattro p.f.t. più un livello seminterrato, è costituito da una porzione centrale, con copertura del tipo a capanna, che si innesta in due porzioni terminali: a Sud-Ovest con un avancorpo quadrangolare, avente copertura a padiglione, e a Nord-Est con una sorta di abside ellittica. Questa estremità risulta oggi parzialmente visibile in quanto collegata dal successivo corpo di fabbrica.
La restante porzione del compendio immobiliare, infatti, è sorta postuma ortogonalmente ed in aderenza alla porzione più storica e si attesta in prossimità del confine dell'area lungo via Moris. Edificata nel 1909 ad opera dell’arch. Carlo Losio per ospitare le "Corrigende di II classe", si presenta con pianta rettangolare e copertura a padiglione.
Le facciate di entrambi i fabbricati risultano, ancorché molto degradate, intonacate e scandite da cornici marcapiano e da lesene, che si estendono da terra fino al cornicione, anch'esse in muratura e intonacate ad imitazione di blocchi di pietra squadrata.
Sono evidenti le pessime condizioni del compendio, dovute al prolungato stato di abbandono.
Forma parte integrante del lotto d’intervento un basso fabbricato rettangolare ad un piano fuori terra, a posto sul filo di corso Principe Eugenio il quale, poiché costituisce superfetazione dell’impianto originario, sarà demolito e riplasmato al fine di realizzare l’esedra di ingresso all’area a giardino pubblico in progetto, in conformità a quanto previsto dalla relativa scheda normativa di cui all’art. 19 delle N.U.E.A. del vigente PRG.
Sorto per opera di un ordine di religiose, l'Istituto aveva ricevuto alla sua fondazione un’impronta monastica ma, successivamente, venne dichiarato “Ente di natura laica” con lo scopo di ricoverare e di educare ragazze povere ed abbandonate, con la facoltà di ricoverare temporaneamente donne di condizione agiata che avessero bisogno di cure e di vita calma e ritirata.
Durante la II Guerra Mondiale le suore e le ricoverate dovettero sfollare dalla struttura poiché, a seguito di un bombardamento, il fabbricato subì un incendio. Nell'immediato dopoguerra l'Istituto divenne un'Opera Pia con attività svolta sotto il diretto controllo della Prefettura, ossia un riformatorio, subendo una forte contrazione nell’attività. Alla conclusione del 1977 le suore del Buon Pastore lasciarono l’immobile e l'Istituto fu definitivamente chiuso.
Le storia e le vicende che hanno connotato la vita dell’Istituto hanno, comunque, contributo a preservare il sito e, in particolare, l'area libera a giardino centrale e il disegno planimetrico d’impianto che costituisce ora una cerniera, spaziale e funzionale, tra la zona centrale aulica della città e il tessuto urbano costituitosi dagli ampliamenti della Città a nord del corso Principe Eugenio.
Il marcato sottoutilizzo di alcune parti della struttura e il completo abbandono di altre contribuiscono a generare disordine, degrado edilizio e ambientale.
L’area e gli immobili in stato di manifesta incuria e, almeno in parte, di abbandono, concorrono a penalizzare l’immagine ed i caratteri del contesto urbano circostante che, viceversa, potrebbe trarre beneficio dalla prevista trasformazione che potrà costituire stimolo per un miglioramento generale della porzione di città.
L’area e gli immobili ivi insistenti sono stati oggetto dell’Asta pubblica della Città, n. 18/2021, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale del 23 novembre 2020 (mecc. 2020

02375/131), per la costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria 99ennale. Nella medesima deliberazione la Città ha autorizzato gli uffici competenti a richiamare, nel bando di gara volto alla costituzione del diritto di superficie sull'immobile, di proprietà comunale e destinato dal vigente P.R.G. a Servizi Pubblici, l'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e l'articolo 5, commi 9-14, del decreto legge n. 70/2011, convertito in legge 106/2011, per la presentazione di eventuale istanza di deroga di uno o più dei parametri previsti dalle citate norme, escludendo dalle destinazioni d'uso ammesse, come compatibili e complementari, quelle commerciali di media e grande struttura di vendita e quelle residenziali private, con riserva della Città di effettuare le conseguenti valutazioni in ordine alla permanenza o meno della sussistenza delle caratteristiche di legge e dei presupposti di pubblico interesse necessari per l'accoglimento.

Il complesso immobiliare, attualmente censito al NCEU al foglio 1180, particella 255 sub 1, corso Principe Eugenio n. 18,(l'ala prospettante via Moris è attualmente in corso di ridefinizione catastale), insiste su un lotto avente superficie pari a circa metri quadrati 3.445 e sviluppa una superficie lorda di pavimento – SLP – pari a metri quadrati 2.416,29.
Il progetto prevede un insieme sistematico di interventi finalizzato al cambio di destinazione d'uso di tutto il complesso edilizio da ex Convitto a terziario, mediante il recupero e risanamento di tutte le componenti dell'edificio, diretto alla piena efficienza dell'edificio, sotto il profilo edilizio, impiantistico e strutturale, dal piano interrato al piano sottotetto.
Il Proponente ha presentato istanza, registrata in data 4 maggio 2021, al protocollo dell'Area Edilizia con n. 2021-15-10100, e successive integrazioni, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per il parametro della destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, del decreto-legge n 70/2011, convertito in legge 106/2011, e articolo 14 del D.P.R. 380/01 per l'intervento sopra riportato.
L'area del "Buon Pastore" è destinata dal vigente P.R.G. a Servizi Pubblici – Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico "S". Le destinazioni d'uso ammesse sono riportate nella specifica scheda all'articolo 19 delle N.U.E.A del P.R.G. "Area dell'Istituto Buon Pastore" e nel relativo allegato grafico. Nello specifico sono previsti : uffici pubblici, centro diurno disabili, sedi istituzionali e spazi polifunzionali pubblici, residenze collettive (comprese le attività di housing sociale di cui alla D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007), giardini e aree verdi attrezzate. Sono inoltre ammesse, limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici, attività complementari di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI).
Il PRG, inoltre, individua l'edificio originario, parallelo a corso Principe Eugenio, tra gli edifici di interesse storico, con segnalazione del gruppo di appartenenza, 2 – *Edifici di rilevante valore storico*, normati all'articolo 26 "*Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico"* delle NUEA e Allegato A del P.R.G. La manica parallela a via Giuseppe Moris, viceversa, non presenta alcuna segnalazione di rilevanza storica. Considerato che il bene in oggetto non risulta sottoposto ai disposti di tutela culturale di cui alla parte II del D. Lgs 42/2004 s.m.i., ai sensi dell'articolo 19, comma 26 delle N.U.E.A. del P.R.G., gli interventi nell'area dell'Istituto Buon Pastore sono,comunque, soggetti al previo parere favorevole della Competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'articolo 91 bis della L.U.R. (*oggi competenza trasferita alla Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi dell' articolo 67 della Legge Regionale 13/2020*).
In attuazione delle citate norme di P.R.G l'intervento proposto non risulta ammissibile con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G., ma, in forza di quanto riportato nella già citata deliberazione del Consiglio Comunale del 23 novembre 2020 (mecc. 2020 02375/131), la destinazione proposta risulta compatibile e complementare, ai sensi della Legge n. 106/2011, come meglio precisato nella deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009).
L'approvazione del progetto è consentita in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo

14 del D.P.R. 380/2001, in quanto l'intervento proposto persegue i fini, previsti dalla legge, della riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e riveste concreto e specifico interesse pubblico, perseguendo finalità di stimolo e sostegno alle attività economiche.
Nel dettaglio la proposta progettuale prevede il recupero conservativo e filologico dell'impianto originario, per una SLP pari a circa metri quadrati 2.332,93, con interventi in alcune parti di ristrutturazione edilizia e nella maggior parte del complesso di restauro edilizio, pur con adeguamenti di natura impiantistica e di efficientamento energetico, finalizzato al risanamento conservativo dei caratteri originali della costruzione, senza pregiudizio dei caratteri storico architettonici e salvaguardando impianti strutturali caratterizzanti (ad esempio i sistemi voltati).
Sul fronte, lato corso Principe Eugenio, verrà realizzato un piccolo volume destinato all'ingresso e accoglienza della attività terziaria di nuovo insediamento. Tale nuovo volume, di SLP pari a circa metri quadrati 78, ottenibile con il recupero di SLP demolita relativa a superfetazione, sarà realizzato con struttura metallica e pareti esterne in prevalenza trasparenti, è inteso come addizione contemporanea al volume storico. A tal fine, il nuovo volume risulta percettivamente sospeso rispetto al terreno e ospita la bussola di ingresso, il punto di reception e controllo oltre ad un piccolo locale di attesa, circondato dal verde del giardino privato antistante l'edificio. Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di una ridotta area a parcheggio, sistemata interamente a verde permeabile, nella porzione di lotto con ingresso da via Moris.
Complessivamente la SLP finale sarà pari a metri quadrati 2.410,80, di poco inferiore a quella preesistente corrispondente e metri quadrati 2.416,29.
Il fabbisogno di aree per servizi relativi all'intervento in argomento, ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., ammonta complessivamente a metri quadrati 62,30, che verranno interamente monetizzati con le tariffe in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire in deroga.
Alla presente deliberazione è allegato il progetto delle opere di urbanizzazione per un importo complessivo pari ad euro 257.275,35 che consistono nella sistemazione dell'originaria area verde – storicamente interna al complesso e fino ad oggi inaccessibile – finalizzata alla realizzazione di un nuovo giardino pubblico di circa metri quadrati 6.270.
Le opere verranno realizzate in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per euro 110.712,14 (importo già ridotto del 20% ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010), relativamente alla:
1. realizzazione delle opere preliminari alla realizzazione del giardino;
2. sistemazione dell'area (compresa la realizzazione di cassonetto, riporto di terra agraria, livellamento, rullatura e semina);
3. realizzazione dei percorsi pedonali;
4. messa a dimora di alberature, siepi e pergolati;

e in parte a cura e spese del proponente, per euro 146.563,21, relative alla:
1. realizzazione degli impianti;
2. messa a dimora delle aiuole fiorite;
3. posa di arredi, recinzioni e cancelli;
4. risistemazione marciapiedi esterni nel tratto di via Moris e di corso Principe Eugenio prospettanti l'area d'intervento.

Il progetto delle opere di urbanizzazione, che contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano, è stato esaminato favorevolmente dal competente Dipartimento Grandi Opere Infrastrutture e Mobilità/Area Infrastrutture/Unità Operativa Urbanizzazioni come da parere, prot. in arrivo n. 4335, pervenuto in data 15 giugno 2022.
La stima del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto è pari ad euro 250.751,93, di cui euro 233.635,81 relativi agli oneri di urbanizzazione ed euro 17.116,12 relativi al costo di costruzione, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, in conformità ai criteri previsti dalla

citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009),è stato calcolato il valore del contributo di riqualificazione che, per l'intervento in questione, è pari ad euro 171.826,39 nonché il valore del contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009), per gli interventi in deroga da realizzare in Aree per Servizi Pubblici ed in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), come nel caso di specie, consistente in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al predetto contributo economico finalizzato alla riqualificazione, dell'importo di Euro 171.826,39.
La verifica in ordine alla valutazione degli effetti ambientali dovuti al consumo di suolo, di cui alla Legge n. 132 del 28giugno 2016, secondo le modalità applicative adottate dalla Città (deliberazione Giunta comunale del 10 dicembre 2019 n. mecc. 2010 06078/126) con parere protocollo in arrivo n. 1630 del 4 marzo 2022, l'Area Ambiente Qualità della Vita e Valutazioni Ambientali ha quantificato in euro 7.849,60 la compensazione degli impatti residui dell'intervento sulla componente suolo.
Eventuali varianti che vadano ad incidere sugli aspetti compositivi ed architettonici non dovranno alterare le caratteristiche di unitarietà ed omogeneità della soluzione approvata.
Il progetto è stato sottoposto alla Commissione Locale per il Paesaggio che, nella seduta del 21 aprile 2022, ha espresso parere favorevole in merito all'intervento in deroga al P.R.G.C., visto anche il parere della Soprintendenza archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino del 21 giugno 2021, n. protocollo 29/2021/CP.
I proponenti, inoltre, dovranno presentare, prima del rilascio del permesso di costruire, atto unilaterale d'obbligo e relative garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate e nel quale gli stessi si impegneranno, in accordo con la Città, a gestire e a fare manutenzione al giardino pubblico per la durata di un anno a partire dalla data del collaudo.
L'intervento in progetto non rientra tra le tipologie per cui è prevista la verifica di assoggettabilità a V.I.A..
Acquisiti i pareri dei Servizi competenti, l'istruttoria tecnica è stata conclusa favorevolmente.
Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare la deroga ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 del decreto-legge n. 70 /2011, convertito in legge n. 106/2011, e dell'articolo 14 del D.P.R. 380/01 per il parametro della destinazione d'uso.

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.;

Visto l'articolo 5 commi 9-14 del Decreto legge 13 maggio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;

Viste la deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009) di approvazione di indirizzi e criteri applicativi dell'articolo 5 commi 9-14 Legge 12 luglio

2011 n. 106, la deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) di approvazione di integrazioni e modifiche ai precitati indirizzi e criteri e la successiva deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) di approvazione dei criteri di quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana e la deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) di approvazione di ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi, di cui alle deliberazioni precedentemente citate, in materia di delocalizzazioni delle volumetrie e di risorse aggiuntive compensative per interventi su immobili in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da trasformare per Servizi (A.T.S.);

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), con particolare riferimento all'articolo 14 e relativa comunicazione di avvio del procedimento per il rilascio di permesso di costruire in deroga del 7 dicembre 2020 pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: http://www.comune.torino.it/bandi ed all'Albo Pretorio del Comune;

Vista la Legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia";

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 riconoscere che il progetto di razionalizzazione, finalizzato al cambio d'uso da ex Convitto/servizio pubblico a destinazione terziaria, di parte del complesso edilizio dismesso dell’Istituto Buon Pastore, sito in corso Principe Eugenio n. 18 angolo via Moris, richiesto ai sensi dell’articolo 5, commi 9-14, del decreto legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011, e dell’art. 14 D.P.R. n. 380/2001, dal Proponente in data 4 maggio 2021 con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al numero 2021-15-10100, volto ad ottenere permesso di costruire in deroga per il parametro della destinazione d’uso, per il recupero funzionale, mediante interventi di ristrutturazione/restauro delle due maniche oggetto della proposta progettuale, per complessivi metri quadrati 2.410,80, comprensivi del nuovo volume d’ingresso posto sul fronte lato corso Principe Eugenio, nonché il relativo progetto delle opere di urbanizzazione da eseguire in parte a scomputo degli oneri (euro 110.712,14) e in parte a cura e spese dei proponenti (euro 146.563,21), (allegati 1-12), riveste interesse pubblico trattandosi di un intervento inserito in un’area urbana che presenta aspetti di degrado ed è riconducibile alle finalità di riqualificazione previste dall’articolo 5, commi 9-14, del decreto Legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011 e legge n. 7/2022;
2. di approvare la deroga, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e del sopra richiamato articolo 5 del decreto - legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011 e legge n. 7/2022, per il parametro della destinazione d’uso;
3. di dare atto che con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato il Permesso di Costruire in Deroga per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto previo pagamento del contributo di costruzione, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del permesso di costruire, stimabile, alla data odierna, in euro 250.751,93, del contributo di riqualificazione

stimabile in euro 171.826,39, quantificato conformemente a quanto previsto nella deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), nonché il valore del contributo aggiuntivo compensativo, come previsto con deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) stimabile in euro 171.826,39, euro 7.849,60 a titolo di compensazione degli impatti residui dell'intervento sulla componente suolo e la monetizzazione della superficie di metri quadrati 62,30, secondo le tariffe in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire in deroga;

4. di dare atto che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizie, come richiesto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;
5. di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (allegato 13).

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

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:
Ambrogio Paola, Catizone Giuseppe, Crosetto Giovanni, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Liardo Enzo, Tronzano Andrea

PRESENTI 28
VOTANTI 28

FAVOREVOLI 28:
Abbruzzese Pietro, Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Camarda

Vincenzo Andrea, Castiglione Dorotea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, Conticelli Nadia, Crema Pierino, Damilano Silvia, Diena Sara, Firrao Pierlucio, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Iannò Giuseppe, Ledda Antonio, il Sindaco Lo Russo Stefano, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Ravinale Alice, Russi Andrea, Santiangeli Amalia, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE	IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo	Paolo Lubbia

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-465-2022-All_1-1_Planimetria_progetto_scomputo.pdf
2. DEL-465-2022-All_2-2_Planimetria_progetto_Cura_e_spese.pdf
3. DEL-465-2022-All_3-3_Planimetria_e_CME_marciapiedi_cura_e_spese.pdf
4. DEL-465-2022-All_4-4_CME_scomputo_.pdf
5. DEL-465-2022-All_5-5_CME_Cura_e_spese_.pdf
6. DEL-465-2022-All_6-Documentazione_fotografica.pdf
7. DEL-465-2022-All_7-Inquadramento.pdf
8. DEL-465-2022-All_8-Materiali_dell'architettura.pdf
9. DEL-465-2022-All_9-Progetto.pdf
10. DEL-465-2022-All_10-Render.pdf
11. DEL-465-2022-All_11-Sovrapposizioni.pdf
12. DEL-465-2022-All_12-Stato_di_fatto.pdf
13. DEL-465-2022-All_13-VIE_.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