CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

DEL 69 / 2023 **20/02/2023**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 20 FEBBRAIO 2023

(proposta dalla G.C. 31 gennaio 2023)

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

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

In totale, con la Presidente, n. 33 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 - SALERNO Carlotta - TRESSO Francesco

Risultano assenti il Sindaco LO RUSSO Stefano,i Consiglieri e le Consigliere: CASTIGLIONE Dorotea - CONTICELLI Nadia - CROSETTO Giovanni - GARIONE Ivana - MACCANTI Elena - PIDELLO Luca - RICCA Fabrizio

Con la partecipazione della Segretaria Generale IOVINELLA Rosa.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI AUDITORIUM INTERRATO, CONVENZIONATO CON LA CITTA', IN VARIANTE AL PDC N. 6/2021 RELATIVO AL RECUPERO FUNZIONALE DELLA EX CASERMA DE SONNAZ SITA IN TORINO VIA OTTAVIO REVEL N. 11. PROTOCOLLO EDILIZIO N. 2022-15-23626. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 COMMA 1-BIS DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E S.M.I..

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

L'area interessata dalla presente proposta progettuale, situata nel territorio della Circoscrizione Amministrativa 1 "Centro - Crocetta", occupa l'intero isolato compreso tra via Ottavio di Revel, via Donati, via De Sonnaz e via Avogadro, nella Zona Centrale Storica della Città in prossimità della Stazione ferroviaria di Porta Susa e della Caserma del Comando Scuola Allievi Carabinieri "Cernaia".
L'intero lotto, di superficie fondiaria, pari a circa metri quadrati 7.400, è interamente occupato dal fabbricato noto come "Caserma Ettore De Sonnaz".
L'origine della costruzione risale al periodo che va dalla fine dell'Ottocento (1885) ai primissimi anni del Novecento e nasce come Caserma dei Cavalleggeri e magazzini militari. La tipologia costruttiva segue quella consueta delle caserme a corte chiusa, costituita da quattro maniche che si sviluppano lungo tutto il periodo dell'isolato, realizzate in tempi differenti seppur consecutivi.
La Caserma è rimasta in funzione fino ai primi anni del Duemila quando emerse la disponibilità da parte del Demanio Militare di mettere a disposizione della Città le strutture in disuso al fine di avviare la riconversione verso nuove destinazioni attraverso progetti di riqualificazione dei fabbricati e dell'intorno urbano.
Nel dicembre 2014 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra il Comune di Torino, il Ministero della Difesa e l'Agenzia del Demanio per la razionalizzazione e la valorizzazione di alcuni immobili militari presenti nel territorio comunale tra cui la Caserma Ettore De Sonnaz.
Si ricorse allo strumento dell'Accordo di Programma in Variante al P.R.G., ai sensi del combinato disposto dell'articolo 345 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis, comma 2, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. al fine di consentire la valorizzazione dei predetti immobili militari.
Con deliberazione del 12 gennaio 2015, (mecc. 2014 07167/009), il Consiglio Comunale ha ratificato, ai sensi dell'articolo 34 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali e dell'articolo 17 bis della L.U.R. 56/1977, l'Accordo di Programma sottoscritto in data 22 dicembre 2014 tra la Città di Torino, il Ministero della Difesa e l'Agenzia del Demanio per la valorizzazione e razionalizzazione delle Caserme "Cesare di Saluzzo", "Alessandro La Marmora e "Ettore De

Sonnaz" prendendo atto che tale Accordo determina le variazioni Urbanistiche al P.R.G. vigente come descritte negli allegati all'Accordo stesso. Alla citata deliberazione ha fatto seguito il Decreto Sindacale del 4 febbraio 2015 di approvazione del suddetto Accordo di Programma.
Infine, nel 2015, la Caserma De Sonnaz è stata venduta alla Cassa depositi e prestiti, società controllata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, che si è incaricata della dismissione dell'immobile avvenuta nel 2018, anno in cui è stato venduto all'attuale proprietario nonché proponente dell'intervento edilizio.
Successivamente, nel 2019, la Proprietà ha presentato istanza per l'intervento di ristrutturazione e rimessa in funzione di tutto il complesso immobiliare secondo quanto prescrittto dalla scheda normativa derivante dalla citata variante urbanistica.
In data 28 aprile 2021 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 6/c/2021 per il recupero edilizio della ex Caserma, con il mantenimento delle caratteristiche costruttive originali, finalizzato all'insediamento delle attività terziarie proprie della Società proponente e la rifunzionalizzazione dell'area cortilizia, mediante la liberazione della stessa da tutte le costruzioni incongrue e conservando, nella mezza porzione lato via Donati, il giardino con le alberature esistenti e realizzando, così come previsto nella scheda normativa di P.R.G., un passaggio pedonale assoggettato all'uso pubblico che permette l'attraversamento dell'isolato occupato dall'immobile, permettendo il collegamento pedonale tra la via Sagliano Micca e la via F.lli Savio. La superficie oggetto del progetto di rifunzionalizzazione è pari a metri quadrati 12.095,43 di SLP.
I lavori sono iniziati in data 7 maggio 2021 e, a lavori in corso è emersa l'esigenza, da parte della proprietà, di realizzare un "Auditorium" per eventi e manifestazioni collegate all'attività aziendale di circa n. 100 posti a sedere.
In data 21 novembre 2022, la proprietà ha, pertanto, inoltrato istanza di variante al citato PdC n. 6/2021, registrata al protocollo edilizio della Divisione Edilizia Privata al n. 2022-15-23626, per la realizzazione, nella porzione interrata posta sotto il cortile non alberato, del suddetto "Auditorium".
La superficie complessiva, oggetto della variante, è pari a metri quadrati 434,17, di cui metri quadrati 262,17 destinati alla specifica funzione di Auditorium e i restanti metri quadrati 172 a locali accessori all'Auditorium quali sala regia e spazi connettivi.
L'area oggetto dell'intervento edilizio ricade per il vigente P.R.G. in Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica le cui regole di attuazione sono riportate nella scheda n. 19 delle NUEA del PRG, Volume II. L'intervento massimo ammissibile è la ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'Allegato A delle NUEA del PRG e gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, che si è espressa favorevolmente sul progetto in data 20 dicembre 2022 con parere prot. n. 0024314-P e della Commissione Locale per il Paesaggio che nella seduta del 24 novembre 2022 ha espresso parere favorevole.
L'intervento proposto rientra nei limiti di quanto ammesso dalla ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 5 punto 5.3 dell'Allegato A alle NUEA del PRG, in quanto la SLP utilizzata per la realizzazione dell'Auditorium proviene dalla riplasmazione della SLP dei fabbricati incongrui demoliti all'interno del cortile. La norma stessa prevede, tuttavia, che il recupero e la riplasmazione di tale SLP debba avvenire a favore della residenza e, limitatamente ai piani interrato e terreno, anche per artigianato di servizio.
La destinazione proposta dagli interessati, sebbene conforme alle norme della scheda di P.R.G. specifica dell'area d'intervento, non risulta quindi ordinariamente ammessa dall'Allegato A alle NUEA per gli interventi di ristrutturazione che prevedono la demolizione di fabbricati incongrui e il recupero della SLP demolita mediante un intervento di riplasmazione.
I proponenti hanno, pertanto, richiesto la deroga prevista, ai sensi dell'articolo 14 comma 1 - bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a condizione che il Consiglio Comunale ne attesti l'interesse pubblico.
Al fine di concretizzare l'interesse pubblico la Proprietà ha proposto un convenzionamento con la Città di Torino per l'organizzazione di "Eventi Digital", promossi dalla Città e/o organizzati

direttamente o per il tramite di soggetti terzi segnalati dalla stessa, la cui disciplina delle modalità operative di gestione della fruizione pubblica di tale spazio è normato dalla Convenzione il cui schema, che viene approvato con il presente provvedimento, è stato valutato favorevolmente, con parere del 1 dicembre 2022, n. prot. 8295, dalla Divisione Grandi Eventi e Promozione Turistica competente alla successiva stipula.
Nell'ambito degli accordi di gestione dell'Auditorium, di cui alla citata Convenzione, si evidenzia che, come previsto all'articolo 4 della stessa, la pulizia della Sala sarà in capo alla Proprietà o ad un'impresa contrattualizzata dalla medesima e, in occasione di eventi/manifestazioni pubbliche organizzate dalla Città, l'onere dell'attività di pulizia sarà corrisposto direttamente dalla Città per un importo indicativo pari ad Euro 300 (trecento).
La stima del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto, da aggiornarsi comunque al momento del rilascio del Permesso di Costruire, è pari ad Euro 142.634,34, di cui Euro 40.336,56 relativi agli oneri di urbanizzazione ed Euro 102.297,78 relativi al costo di costruzione, nonchè Euro 23.969,29 quale contributo straordinario previsto ai sensi dell'articolo 16, comma 4 - d ter), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
L'istruttoria tecnica è stata conclusa favorevolmente dai competenti Uffici.
Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare l'intervento in deroga, ai sensi dell'articolo 14, comma 1 - bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e lo schema di Convenzione per l'utilizzo pubblico dell'Auditorium.

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 14 comma 1 - bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

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 rilascio di permesso di costruire in deroga del 22 novembre 2022 pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: http://www.comune.torino.it/bandi ed all'Albo Pretorio del Comune di Torino per quattordici giorni consecutivi, entro i quali non sono pervenute osservazioni;

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 variante al PdC n. 6/2021 per la realizzazione, al piano interrato posto sotto il cortile non alberato, di un “Auditorium” di circa n. 100 posti a sedere, di SLP pari a metri quadrati 434,17, per eventi e manifestazioni legate all’attività aziendale, nell’ambito della complessiva rifunzionalizzazione della ex Caserma “Ettore De Sonnaz”, sita in via Ottavio Revel n. 11, presentato dalla Proprietà con istanza, registrata al Protocollo Edilizio al n. 2022-15-23636, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14, comma 1 - bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per l’intervento descritto in narrativa, come da progetto di cui si allegano gli elaborati significativi (allegati 1 - 10), riveste interesse pubblico;
2. di approvare la realizzazione dell'intervento in deroga rispetto alle destinazioni previste dall’articolo 5, punto 5.3 comma 18, dell’allegato A alle NUEA del PRG tramite il recupero della SLP demolita mediante un intervento di riplasmazione che prevede la destinazione terziaria in luogo di quelle consentite (residenza o artigianato di servizio), ai sensi dell'articolo 14, comma 1 - bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
3. di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo pagamento del contributo di costruzione stimabile alla data odierna in Euro 142.634,34, di cui Euro 40.336,56 relativi agli oneri di urbanizzazione ed Euro 102.297,78 relativi al costo di costruzione, nonchè Euro 23.969,29 quale contributo straordinario previsto ai sensi dell'articolo 16 comma 4 - d ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire;
4. di approvare l’unito schema di Convenzione che disciplina le modalità operative di gestione della fruizione pubblica dell’Auditorium;
5. di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (allegato 11).

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, Damilano Paolo, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, Russi Andrea, Sganga Valentina, Tronzano Andrea

PRESENTI 23
VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:
Abbruzzese Pietro, Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Camarda Vincenzo Andrea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, Ciampolini Tiziana, la Vicepresidente Cioria Ludovica, Crema Pierino, Damilano Silvia, Diena Sara, Fissolo Simone, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Ledda Antonio, Patriarca Lorenza, Ravinale Alice, Saluzzo Alberto Claudio, Santiangeli Amalia, 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-69-2023-All_1-1._Inquadramenti_Territoriali.pdf
2. DEL-69-2023-All_2-2._Pianta._Piano_00_Progetto.pdf
3. DEL-69-2023-All_3-3._Pianta._Piano_Interrato_B1_Progetto.pdf
4. DEL-69-2023-All_4-4._Pianta._Piano_Interrato_B2_Progetto.pdf
5. DEL-69-2023-All_5-5._Piante._Stato_Legittimo,_Progetto_e_Confronto,_Piano_00-B1-B2.pdf
6. DEL-69-2023-All_6-6._Prospetti_Cortile,_Sezioni_11'-22'.Stato_Leg,_Prog,_Conf.pdf
7. DEL-69-2023-All_7-7._Prospetti_Cortile,_Sezioni_AA'-BB'.Stato_Leg,_Prog,_Conf.pdf
8. DEL-69-2023-All_8-8._Vista_Tridimensionale_Del_Progetto_Restauro.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

9. DEL-69-2023-All_9-9._Relazione_Illustrativa.pdf 
10. DEL-69-2023-All_10-10._Convenzione_REPLY_.pdf 
11. DEL-69-2023-All_11-allegato_11_V.I.E.pdf 