CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
S. PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

PROPOSTA N. 1846 **Torino, 04/06/2025**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

PROPOSTA AL CONSIGLIO

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA
Paolo CHIAVARINO Francesco TRESSO
Chiara FOGLIETTA Carlotta SALERNO
Paolo MAZZOLENI Jacopo ROSATELLI
Gabriella NARDELLI

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Marco PORCEDDA - Rosanna PURCHIA

Con l'assistenza della Vicesegretaria Generale Carmela BRULLINO.

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI VARIAZIONE AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETTERA G), DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. CONCERNENTE GLI IMMOBILI DI VIA CAPELLI NN. 85-87 – APPROVAZIONE.

d'intesa con la Vicesindaca Favaro, il presente provvedimento che riguarda gli immobili siti in via Capelli nn. 85-87 di proprietà della Società Immobiliare Val Padana Augusta S.r.l., ubicati nella Circoscrizione Amministrativa n. 4 (San Donato – Campidoglio – Parella) e compresi nell'isolato tra le vie Carlo Capelli, via Nicomede Bianchi, Piazza Tommaso Campanella e via Giovanni Servais. Tali immobili sono collocati all'interno dell'area oggetto della Variante parziale al P.R.G. n. 231, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 25 maggio 2015 (mecc. n. 2014 07114/009).
Più specificamente, con tale provvedimento era stata prevista la modifica della destinazione

urbanistica di gran parte dell'Area da Trasformare per Servizi (ATS), Ambito 8v "Campanella", ad area mista prevalentemente residenziale "M1"; in particolare, all'immobile di proprietà della Società Val Padana Augusta di via Capelli n. 85 è stata assegnata la destinazione "M1 con prescrizioni particolari" e alla restante porzione dell'Ambito, sito al civico n. 87 di via Capelli, sempre di proprietà della medesima Società, è stata attribuita la destinazione urbanistica Servizi pubblici, lettera "a".
Con il predetto provvedimento è stato altresì previsto che, per la Società Val Padana, la valorizzazione derivante dalla variante urbanistica fosse corrisposta attraverso la cessione alla Città dell'immobile di via Capelli n. 87 al fine di realizzarvi la biblioteca/sala di lettura della Circoscrizione IV.
In virtù dell'atto d'obbligo sottoscritto dalla Proprietà in data 3 luglio 2014, la cessione dell'immobile doveva intervenire entro un anno dall'approvazione della Variante n.231 - ovvero entro il 25 maggio 2016 - e comunque prima della richiesta del titolo abilitativo edilizio sulla porzione M1, a tutt'oggi non ancora presentata.
In sede di approvazione della Variante veniva, altresì, acquisita la documentazione attestante la Verifica di Impatto Economico (V.I.E.), redatta dai Servizi della Città deputati alla gestione futura dell'immobile.
Entro il predetto termine di un anno, la Proprietà presentava alla Città la bozza di atto notarile di cessione, al fine di pervenire alla relativa stipula. Seguivano lunghe ed articolate interlocuzioni con i Servizi che, a seguito della prevista cessione, avrebbero dovuto provvedere alla riqualificazione dell'immobile e successiva gestione, che palesavano perplessità in ordine agli ingenti costi da sostenere. Il conseguente procrastinarsi dei tempi ha portato alla richiesta, da parte della Città alla Proprietà, con nota n. prot. 1908 del 2 agosto 2016, di proroga del termine originario previsto dalla Variante per la cessione.
In particolare, in data 20 giugno 2016, con nota prot. n. 9061, la Direzione Servizi Tecnici per l'Edilizia Pubblica - Servizio Edilizia per la Cultura informava che erano emerse nuove riflessioni ed urgenze espresse dalla Circoscrizione IV, che avevano portato all'individuazione di una sede alternativa più idonea per la collocazione della biblioteca civica, posto che tale circostanza non escludesse l'utilizzo dell'immobile per servizi pubblici di interesse circoscrizionale. Inoltre, veniva segnalato che gli Uffici Tecnici non disponevano di fondi per una presa in carico dell'immobile e per il mantenimento in sicurezza dello stesso.
Le esigenze della Circoscrizione di reperire un nuovo locale per realizzare la Biblioteca venivano, frattanto, soddisfatte attraverso l'adeguamento dei locali di proprietà della Città annessi alla scuola Italo Calvino, in via Zumaglia n. 39, come da deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. 2017 03954/060 del 10 ottobre 2017 di approvazione del progetto.
Relativamente alla cessione dell'immobile in oggetto la Divisione Patrimonio, con nota ns. prot. 2678 del 30 settembre 2020, comunicava che "*non sembra residuare un particolare interesse all'acquisto, che ove possibile meglio sarebbe vicariare con modalità compensative alternative*" e di "*poter disporre del tempo necessario per verificare e individuare (...) una destinazione idonea a valorizzarne l'impiego*".

Con nota prot. n. 3330 del 28 ottobre 2021 della Direzione della Divisione Urbanistica e Territorio, indirizzata alla Società Val Padana Augusta S.r.l., veniva concordata ulteriore proroga fino al 31 dicembre 2022, per la cessione gratuita alla Città dell'immobile, fatta salva la facoltà, per la Città, di chiederne la cessione anticipata con preavviso di minimo 3 mesi.
Con nota prot. n. 3554 del 22 dicembre 2022, l'Assessorato e la Divisione Patrimonio della Città comunicavano all'Assessorato all'Urbanistica e al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata la volontà di rinunciare all'acquisizione gratuita dell'immobile di via Capelli n. 87, con conseguente corresponsione, in luogo della cessione, di una somma pari al valore dell'immobile, stimato con perizia n. 95/2021 del Servizio Valutazioni in Euro 219.000,00, valore ritenuto ancora congruo con

parere pervenuto dalla Divisione Patrimonio con nota prot. arr. n. 1803 del 21 maggio 2025.

Il vigente Piano Regolatore ha introdotto, con la Variante n. 231, l'area normativa "M1 con prescrizioni particolari Via Capelli 85-87" (art. 8 comma 37ter delle NUEA di PRG), che impone espressamente, ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo al civico 85, la cessione alla Città dell'immobile di via Capelli 87 per la realizzazione, al suo interno, della biblioteca circoscrizionale, nonché la costituzione di una servitù di passaggio gravante sull'immobile di via Capelli 85, sempre funzionale all'utilizzo dell'immobile limitrofo come biblioteca.

Preso atto dell'intervenuta perdita di interesse, da parte della Città, all'acquisizione dell'immobile summenzionato, anche a fronte dell'insediamento della biblioteca circoscrizionale all'interno dei locali di via Zumaglia, si rende dunque necessario operare l'adeguamento del sopra citato articolo, al fine di eliminare la previsione di cessione alla Città finalizzata alla realizzazione della biblioteca e il relativo riferimento alla servitù di passaggio che, senza la cessione dell'immobile, non ha più ragion d'essere, confermando, al contempo, la destinazione dell'area a Servizi Pubblici, lettera "a – attrezzature di interesse comune". Detta vocazione potrà essere soddisfatta, ai sensi dell'art. 19, comma 5, delle N.U.E.A. di P.R.G., anche attraverso il convenzionamento con la Città mediante apposito atto da stipularsi con il privato proprietario/gestore a fronte dell'individuazione di un'attività di riconosciuto interesse generale da insediarsi all'interno dell'immobile medesimo.
Tale modifica non costituisce variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della Legge Urbanistica Regionale, posto che: "*Non costituiscono varianti al P.R.G.:* [...] *g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;* […]".
In relazione a quanto sopra, nel comma 37 ter dell'art. 8 delle NUEA si elimina il paragrafo "*L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area destinata ad ospitare la Biblioteca della Circoscrizione e la costituzione di una servitù di passaggio finalizzata alla connessione con il passaggio dell'immobile di Piazza Campanella n. 12, da regolamentarsi con appositi atti.*".
Con l'approvazione del presente provvedimento si procede all'aggiornamento delle N.U.E.A. di P.R.G., Volume I, in conformità alle modifiche precedentemente descritte.
Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti. In particolare, si dà atto che ne è stata puntualmente verificata la coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato (Allegato_1).
Si precisa, inoltre, che il provvedimento in oggetto, classificato come variazione urbanistica ai sensi dell'art. 17, comma 12, della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., non rientra nell'ambito di applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

Si da atto che, con nota n. prot. arr. n. 3250 del 23/10/2023, dietro richiesta formulata dalla Città (prot. part. n. 565 del 1° marzo 2023), la Proprietà ha formalmente rinunciato alla cessione dell'immobile e ha accettato di corrispondere alla Città, in alternativa, la somma valutata con la citata perizia n. 95/2021 in Euro 219.000,00 da versare in tre rate, di pari importo, oltre agli interessi di legge, di cui la prima rata entro un mese dall'approvazione del presente atto.
Con il presente provvedimento si modificano gli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo (Allegato_2) sottoscritto in data 3 luglio 2014 dalla Val Padana Augusta S.r.l. a rogito notaio Migliardi (rep. n. 23.487/10.050), prevedendo, in luogo della cessione dell'immobile di via Capelli n. 87, la corresponsione di una somma pari al valore dell'immobile stesso stimato in Euro 219.000,00, con l'attivazione di apposita polizza fideiussoria.
Fermo restando che non ricorrono i presupposti per la richiesta alla Circoscrizione 4 del parere ai sensi dell'art. 43 del vigente Regolamento del Decentramento, con nota n. prot. 506 del 17 gennaio 2024 l'Assessorato all'Urbanistica e Edilizia Privata ha dato puntuale riscontro all'interpellanza del

Consiglio Circoscrizionale n. 4 avente ad oggetto "Aggiornamenti sul fabbricato sito in via Capelli, 87" (INTCI4 86 / 2023 del 27/09/2023) in merito alla modifica delle previsioni di P.R.G. e degli impegni convenzionali.
Il Dirigente responsabile dichiara, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo allo stesso.

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.

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

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 prendere atto che non residua, in capo alla Città, l' interesse all'acquisizione dell'immobile di via Capelli n. 87, previsto in cessione gratuita a seguito dell'approvazione della Variante n. 231 al P.R.G. approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 25 maggio 2015 (mecc. n. 2014 07114/009);
2. di approvare, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera g), della L.U.R., la variazione al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, concernente l'art. 8, comma 37 ter, delle N.U.E.A. di P.R.G., riguardante l'immobile sito in via Carlo Capelli n. 85, ubicato nella Circoscrizione Amministrativa n. 4 (San Donato – Campidoglio – Parella), come descritto in narrativa e più in dettaglio negli elaborati che sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato_1);
3. di approvare gli impegni contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo (Allegato_2), sostitutivo di quello sottoscritto in data 3 luglio 2014 a rogito notaio Migliardi (rep. n. 23.487/10.050), che prevede, in luogo della cessione dell'immobile di via Capelli n. 87, la corresponsione di una somma pari al valore dell'immobile stesso stimato in Euro 219.000,00;
4. di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, non comportando oneri manutentivi a carico della Città.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

LA VICESINDACA
Michela Favaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Maria Antonietta Moscariello

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
Dario Maria D'Attoma per Antonino Calvano

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. PROP-1846-2025-All_1-Allegato_1_fascicolo_variazione_via_capelli_85.pdf
2. PROP-1846-2025-All_2-Allegato_2_atto_obbligo_variazione_via_capelli_85.pdf
3. PROP-1846-2025-All_3-prot_3554_perizia_fabbricato_allegata.pdf
4. PROP-1846-2025-All_4-1803_20250521_PARERE_via_capelli_87_congruità-signed_(1).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