



**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA**

DEL 527 / 2025

15/09/2025

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 15 SETTEMBRE 2025

(proposta dalla G.C. 22 luglio 2025)

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

ABBRUZZESE Pietro	DE BENEDICTIS Ferrante	PIDELLO Luca
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DIENA Sara	RICCA Fabrizio
APOLLONIO Elena	FIRRAO Pierlucio	RUSSI Andrea
BORASI Anna Maria	FISSOLO Simone	SALUZZO Alberto Claudio
BUSCONI Emanuele	GARCEA Domenico	SANTIANGELI Amalia
CAMARDA Vincenzo Andrea	GARIONE Ivana	SCANDEREBECH Federica
CASTIGLIONE Dorotea	GRECO Caterina	SGANGA Valentina
CATIZONE Giuseppe	IANNO' Giuseppe	TOSTO Simone
CERRATO Claudio	LEDDA Antonio	VIALE Silvio
CIAMPOLINI Tiziana	LIARDO Enzo	
CIORIA Ludovica	MACCANTI Elena	
CREMA Pierino	MAGAZZU' Valentino	
DAMILANO Silvia	PATRIARCA Lorenza	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 37 presenti, nonché le Assessori e gli Assessori:
CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara -
MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PORCEDDA Marco - PURCHIA Rosanna -
SALERNO Carlotta - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consiglieri: CATANZARO Angelo - CROSETTO Giovanni -
DAMILANO Paolo - TUTTOLOMONDO Pietro

Con la partecipazione della Vicesegretaria Generale BRULLINO Carmela

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO ESISTENTE DA UFFICI PUBBLICI AD UFFICI PRIVATI (TERZIARIO) A TORINO, VIA CORTE D'APPELLO N. 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AL P.R.G. EX ARTICOLO 14, COMMA 1BIS, D.P.R. N. 380/2011 - APPROVAZIONE DEROGA

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

L'edificio è sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro-Crocetta) ed è ubicato in Via Corte d'Appello n. 10 all'angolo con via Gian Francesco Bellezia. Si colloca nel centro storico della città, in un contesto urbano eterogeneo, nel quale si trovano residenze, servizi pubblici (Assessorati e Uffici della Città), scuole e luoghi di culto e di cultura, come l'adiacente Museo di Arti Orientali (MAO).

L'ex Palazzo delle Preture è un edificio di impianto ottocentesco e sorge all'interno di quell'area che oggi è identificata come "quadrilatero romano", storicamente identificata come isola di Sant'Obertino.

Le vicende che caratterizzano la storia dell'edificio sono, in parte, legate a quelle che vedono nell'Ottocento la riapertura del cantiere settecentesco incompiuto della Curia Maxima, edificio situato al n. 16 di via Corte d'Appello.

Alla fine del Settecento, la costruzione dell'odierno palazzo si pone al centro di un dibattito che coinvolge alcune Amministrazioni Pubbliche, tra cui quella comunale, impegnata nella gestione della ridefinizione urbana del tratto di via Corte d'Appello più attigua a piazza Castello, che vedeva la parziale demolizione e ricostruzione di alcuni edifici, riprendendo l'idea juvarriana che aveva interessato la rettificazione dell'antistante tratto di via.

Nell'organizzazione amministrativa della città post-unitaria, la riunione delle sedi degli uffici pubblici diviene una necessità inderogabile. Successivamente, intorno agli anni ottanta dell'Ottocento, alcuni esponenti del mondo giuridico torinese espongono ai membri del Consiglio Comunale di Torino la necessità di riunire le sette Preture sparse sul territorio, radunandole tutte in un unico luogo, traendone vantaggi sia logistici che economici e riducendo i costi di gestione da parte del Comune.

La necessità di dislocare la sede delle nuove Preture in un'area il più possibile vicina alla Curia Maxima, vede l'individuazione di via Corte d'Appello quale luogo ideale, scegliendo un isolato il più possibile vicino alla Curia Maxima, sita nell'isolato di San Francesco Saverio, all'interno della quale si svolgono già alcune funzioni giudiziarie.

Viene, pertanto, individuato l'isolato di Sant'Obertino, ove sono presenti aree di proprietà comunale. La costruzione dell'attuale Palazzo delle Preture scaturisce dall'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, degli edifici che occupano lo spazio delimitato tra via Corte d'Appello e via Bellezia, nonostante tale soluzione, inizialmente, non trovasse d'accordo l'arch. Carlo Ceppi, il quale vedeva in Palazzo Barolo, situato in via delle Orfane, un edificio più adatto come sede per le Preture.

L'ex Palazzo delle Preture rappresenta una testimonianza storico-documentale dei processi di trasformazione urbana della città tardo ottocentesca e del dibattito scaturito, a seguito dell'unificazione italiana, tra le strutture amministrative che richiedono la costruzione di nuovi palazzi a destinazione pubblica.

Attualmente, l'immobile è occupato per la sola parte destra del piano terreno, che vede la presenza

degli Uffici di Torino di Cassa Depositi e Prestiti (circa metri quadrati 405,54); il resto dell'immobile non risulta occupato. L'edificio è caratterizzato da 4 piani fuori terra, 1 piano interrato e 1 sottotetto non abitabile per una superficie complessiva di circa 4.468,00 mq di SLP. La porzione di fabbricato, oggetto dell'intervento in questione, interessa una SLP di circa mq 4.062,46.

La proprietà, in data 6 agosto 2024, ha presentato, al Protocollo dell'Area Edilizia Privata, istanza registrata al n. 2024/15/6636, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per il parametro della destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 14, comma 1 bis, del D.P.R. n. 380/2001.

La richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio Comunale, che ne attesta l'interesse pubblico.

Al fine di concretizzare l'interesse pubblico, la Proprietà, con la presente proposta progettuale, intende riqualificare un fabbricato di pregio documentario mediante un complessivo intervento di rifunzionalizzazione e razionalizzazione degli spazi attualmente vuoti e inutilizzati, con l'obiettivo di ridare vita ad uno spazio urbano del Centro Città.

L'intervento si pone, dunque, in piena sintonia e coerenza con gli obiettivi della norma che disciplina la possibilità di approvazione di interventi in deroga da parte del Consiglio Comunale, se finalizzati all'attuazione di interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo di suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento.

L'immobile ricade per il vigente P.R.G.C. in Zona Urbana Centrale Storica (articolo 10 delle N.U.E.A. del P.R.G.), Area Normativa R4 - Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica - (articolo 8 comma 14 delle N.U.E.A. del P.R.G.). La destinazione dell'area è residenziale.

Ai piani: interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, uffici pubblici e privati non aventi carattere direzionale e a tutti i piani gli usi ricettivi. Ai piani superiori al primo sono, inoltre, consentiti gli studi professionali, purché compatibili con la residenza, fermo restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario, nel pieno rispetto della Legge quadro sull'inquinamento acustico ed, in particolare, del regolamento comunale per la tutela dell'ambiente acustico.

L'immobile è classificato, per la maggior parte, tra gli "Edifici della costruzione ottocentesca della città" e, per una limitata porzione all'interno del cortile, tra gli "Edifici recenti".

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con Decreto n. 501/2014 del 28 ottobre 2014 ha dichiarato l'interesse culturale dell'immobile ai sensi degli articoli 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., che rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo. In tal senso, in data 9 ottobre 2024 prot. n. 19473 (allegato 11) e in data 29 maggio 2025 prot. n. 11223 (allegato 12), la Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte si è espressa favorevolmente al progetto di rifunzionalizzazione dell'immobile.

Sotto il profilo idrogeomorfologico, l'area in oggetto è classificata nella classe I - sottoclasse I (P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

L'immobile in questione, precedentemente di proprietà della Città di Torino, è stato oggetto della Variante urbanistica n. 307, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 15 dicembre 2014 (mecc. 2014 06284/009), e successivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del 5 ottobre 2015 (mecc. 2015 03355/009), avente ad oggetto: "VARIANTE N. 307 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 16 BIS DELLA L.U.R., CONCERNENTE GLI IMMOBILI DI VIA SAN FRANCESCO DA PAOLA N. 3 E VIA CORTE D'APPELLO N. 10, COMPRESI NEL PIANO DISMISSIONI 2014. APPROVAZIONE."

In data 29 dicembre 2014 il Comune di Torino ha venduto l'immobile in questione.

L'intervento, come già sopra descritto, riguarda la complessiva rimessa in funzione dell'intero immobile mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3 lettera d) del

D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., e nei limiti degli interventi ammessi dall'Allegato A alle N.U.E.A. del P.R.G. per la classificazione dell'immobile in oggetto, finalizzata al cambio di destinazione d'uso da uffici pubblici a destinazione terziaria (uffici privati).

In alcune porzioni del fabbricato, allo scopo di riutilizzare al meglio gli spazi e di sfruttare la altezze degli interpiani esistenti, verranno realizzati dei soppalchi che andranno ad aumentare la S.L.P. complessivamente a mq 4.205,60.

In riferimento all'Area Normativa di P.R.G. di appartenenza - R4 - la destinazione proposta dagli interessati non risulta ordinariamente ammessa ai piani superiori al secondo fuori terra, pertanto i proponenti hanno richiesto la deroga prevista, ai sensi dell'articolo 14 comma 1 bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., a condizione che il Consiglio Comunale ne attesti l'interesse pubblico.

La stima del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto è pari ad euro 715.809,95, di cui euro 478.403,60 relativi agli oneri di urbanizzazione ed euro 237.406,35 relativi al costo di costruzione, nonché euro 639.466,53 quale contributo straordinario previsto ai sensi dell'articolo 16, comma 4 - d ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. I predetti importi verranno aggiornati al momento del rilascio del Permesso di costruire.

La Commissione Locale per il Paesaggio, esaminato il progetto nella seduta del 20 marzo 2025, ha espresso parere favorevole alla sua approvazione ai sensi dell'articolo 49, comma 7, della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i..

L'intervento in progetto non rientra tra le tipologie per cui è prevista la verifica di assoggettabilità a V.I.A.

L'istruttoria, in merito alla conformità edilizia, è stata conclusa favorevolmente, precisando che dovrà essere garantito il rispetto di tutta la normativa tecnica di settore e di sicurezza vigente in materia, applicabile all'intervento in oggetto e necessaria per il successivo rilascio del Permesso di costruire in deroga.

Considerato che il comma 1 dell'articolo 2 della Legge Regionale n. 7 del 21 maggio 2025 ha integralmente sostituito l'articolo 3 della Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana) che normava a livello regionale gli interventi ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011 e dell'articolo 14 comma 1bis del DPR n. 380/01 e s.m.i., l'approvazione degli interventi edilizi in deroga, hanno attualmente come unici riferimenti legislativi i dettami nazionali dei già citati articolo 5, commi 9-14, del decreto Legge n. 70/2011 e articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, secondo le disposizioni dagli stessi previste.

La summenzionata modifica della Legge Regionale n. 16/2018, comporta conseguentemente, la disapplicazione delle parti della deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 13 febbraio 2023, che disciplinavano a livello comunale i dettami derivanti dall'articolo 3 della Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16 relativi agli interventi in deroga.

Alla luce di quanto sopra richiamato, con il presente provvedimento si intende, pertanto, approvare la deroga ai sensi dell'articolo 14 comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per il parametro della destinazione d'uso.

Il Dirigente responsabile dichiara, ai sensi dell'articolo 6 bis della Legge n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice del Comportamento della Città, che non sussistono situazioni di conflitto d'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, 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 il D.P.R. n. 380/2001 (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 3 marzo 2025, pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/bandi> ed all'Albo Pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi, entro i quali non sono pervenute osservazioni;

Visto l'articolo 14 comma 1 - bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

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 recupero e rimessa in funzione relativo all'immobile sito in via Corte d'Appello n. 10 richiesto dalla proprietà in data 6 agosto 2024, con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al numero 15-6636 2024, ai sensi dell'articolo 14, comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., e volto ad ottenere permesso di costruire in deroga per il cambio di destinazione d'uso da uffici pubblici a terziario (uffici privati) mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3 lettera d) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e nei limiti dagli interventi ammessi dall'Allegato A alle N.U.E.A. del P.R.G. per la classificazione dell'immobile in oggetto, del fabbricato esistente per complessivi mq 4.205,60 (allegati nn. 1-10), riveste interesse pubblico;
2. di approvare la deroga ai sensi dell'articolo 14 comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per il parametro della destinazione d'uso;
3. di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato il Permesso di Costruire in deroga previo pagamento del contributo di costruzione stimabile alla data odierna in euro 715.809,95 e del contributo straordinario previsto ai sensi dell'articolo 16, comma 4 - d ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. stimabile, alla data odierna, in euro 639.466,53. I predetti importi verranno aggiornati al momento del rilascio del Permesso di costruire;
4. 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

13).

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Tiziana Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
Dario Maria D'Attoma per Antonino Calvano

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, Castiglione Dorotea, Catizone Giuseppe, Damilano Silvia, De Benedictis Ferrante, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, il Sindaco Lo Russo Stefano, Maccanti Elena, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Scanderebech Federica, Sganga Valentina

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Busconi Emanuele, Camarda Vincenzo Andrea, Cerrato Claudio, Ciampolini Tiziana, la Vicepresidente Cioria Ludovica, Crema Pierino, Diena Sara, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Ledda Antonio, Magazzù Valentino, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Saluzzo Alberto Claudio, Santiangeli Amalia, Tosto Simone, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo

LA VICESEGRETERIA GENERALE
Firmato digitalmente
Carmela Brullino

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-527-2025-All_1-1._ELG005_EXPT-24_D_T_G_001_01_Inquadramento_generale.pdf 
2. DEL-527-2025-All_2-2._ELG009_EXPT-24_D_T_R_001-005_01_Rilievo_stato_di_fatto_Piante.pdf 
3. DEL-527-2025-All_3-3._ELG009_EXPT-24_D_T_R_006-009_01_Rilievo_stato_di_fatto_Prospetti-Sezioni.pdf 
4. DEL-527-2025-All_4-4._ELG009_EXPT-24_D_T_R_010-011_01_Rilievo_Prospetti_Materiali.pdf 
5. DEL-527-2025-All_5-5._ELG012_EXPT-24_D_T_A_008-017_02_Progetto_Piante_Sezioni.pdf 
6. DEL-527-2025-All_6-6._ELG012_EXPT-24_D_T_A_018-020_01_Progetto_Prospetti_Restauro.pdf 
7. DEL-527-2025-All_7-7._ELG012_EXPT-24_D_T_A_0021_02_Progetto_Superficie_lorda_di_pavimento.pdf 
8. DEL-527-2025-All_8-8._ELG013_EXPT-24_D_T_A_001-007_01_Comparativa_Piante_Sezioni.pdf 
9. DEL-527-2025-All_9-9._FOT002_EXPT-24_D_DG_RF_002_00_Rel__fotografica_esterni.pdf 
10. DEL-527-2025-All_10-10._FOT002_EXPT-24_D_DG_RF_003_00_Rel_fotografica_interni.pdf 
11. DEL-527-2025-All_11-11._parere_n._19473_09.10.2024.pdf 
12. DEL-527-2025-All_12-12._parere_n._11223.pdf 
13. DEL-527-2025-All_13-All.n_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