



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

PROPOSTA N. 19678

Torino, 21/07/2026

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

Chiara FOGLIETTA

Paolo MAZZOLENI

Gabriella NARDELLI

Carlotta SALERNO

Jacopo ROSATELLI

Marco PORCEDDA

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Rosanna PURCHIA - Francesco TRESSO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Annalisa PUOPOLO.

OGGETTO: PROPOSTA DI INTERVENTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE DA UFFICI/PRODUTTIVO A RESIDENZA/TERZIARIO/COMMERCIO DI PORZIONE DI IMMOBILE IN VIA BANFO N. 43 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AL P.R.G. EX ARTICOLO 5 COMMI 9-14 DEL D.L. N. 70/2011 CONVERTITO IN LEGGE 106/2011, ARTICOLO 14 D.P.R. N. 380/2001 - RICONOSCIMENTO INTERESSE PUBBLICO E APPROVAZIONE DEROGA.

L'articolo 5 comma 9 della Legge 12 luglio 2011 n. 106 "Conversione in legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio" (c.d. Decreto Sviluppo), entrato in vigore il 14 maggio 2011, prevede che le Regioni approvino entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle predette norme, specifiche leggi *"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 (...) 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”.*

Entro il citato termine e, peraltro, decorso altresì il limite di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, in assenza di una specifica normativa emanata all'uopo dalla Regione Piemonte, la stessa con Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9/05/2012 n. 7/UOL ha fornito le prime indicazioni per dare operatività alla legge esplicitando il campo di applicazione delle norme del cd. Decreto Sviluppo.

La Città di Torino, con cinque distinte deliberazioni della Giunta e del Consiglio Comunali, ha disciplinato gli indirizzi e i criteri applicativi per l'attuazione degli interventi edilizi richiesti ai sensi della citata normativa.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), la Città 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 ed 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 è risultato, 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.

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 la precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo, altresì, utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica, 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, l'introduzione del metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da corrispondere in alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da calcolare 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.

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 delle predette risorse aggiuntive in misura corrispondente al sopraccitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana.

Infine, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86/2024 del 26 febbraio 2024, sono state introdotte ulteriori integrazioni e criteri applicativi in tema di Permesso di costruire in deroga.

In questa ultima deliberazione è stato sottolineato che la normativa vigente e le precitate deliberazioni, che si intendono integralmente confermate seppur con le precisazioni introdotte, costituiscono l'ossatura principale consolidata regolante gli interventi in deroga al P.R.G.

Premesso quanto sopra, in data 3 dicembre 2025 è stata presentata istanza, registrata al Protocollo Edilizio al n. 5-130-2025, volta ad ottenere l'espressione del riconoscimento dell'interesse pubblico necessario e propedeutico al successivo rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14, del Decreto Legge n. 70/2011, convertito con modificazioni in Legge n. 106/2011, articolo 14 del D.P.R. 380/2001 per il parametro della destinazione d'uso, per la realizzazione di un intervento di riqualificazione/razionalizzazione di una porzione di fabbricato, precedentemente destinato ad uffici di un'attività produttiva, consistente nella ristrutturazione del fabbricato esistente, che viene mantenuto nella sua maggior consistenza, e successivo cambio di destinazione d'uso verso residenza, uffici e attività commerciali.

L'Area oggetto della proposta di riqualificazione è sita nella Circoscrizione amministrativa 6 (Barriera di Milano – Regio Parco – Barca – Bertolla – Falchera – Rebaudengo – Villaretto), precisamente nel quartiere Barriera di Milano e identificata come Borgata Montebianco, compresa nell'isolato delimitato da corso Vigevano, via Cigna, via Valprato e via Banfo.

Il contesto urbano circostante è caratterizzato da un tessuto edilizio eterogeneo, contraddistinto da un mix funzionale molto diversificato, derivante dalla presenza di complessi immobiliari con un'importante tradizione industriale ed artigianale, di cui molti già interessati dalla grande trasformazione urbanistica di "SPINA 4". Tale trasformazione ha previsto interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica e la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e di servizio come ad esempio la stazione ferroviaria "Rebaudengo", la futura Linea 2 della metropolitana, il parco urbano "Aurelio Peccei" e la realizzanda Stazione degli autobus a Media e Lunga percorrenza in via Fossata.

Queste trasformazioni, alle quali occorre aggiungere la prevista riqualificazione dell'asse di Corso Palermo in Aurora, hanno reso l'area non solo un luogo di interesse locale, ma anche un punto di attrazione a livello cittadino, consolidando l'immagine di via Cigna come nuova porta per raggiungere Barriera di Milano tramite Borgata Montebianco.

Grazie agli investimenti in programma in quest'area e nelle zone limitrofe, oggi Borgata Montebianco ha riacquisito un profilo a carattere strategico, poiché rappresenta l'ideale soluzione di recupero del patrimonio edilizio esistente a discapito del consumo di suolo, impiegando manufatti esistenti rinnovati e completando il tessuto edilizio esistente.

Il fabbricato in oggetto, tipico esempio delle costruzioni industriali del primo '900, ha SLP esistente pari a mq 2.876 e si sviluppa su due piani fuori terra, prospettanti le vie Antonio Banfo e Valprato, più un piano seminterrato. Il volume principale ha una configurazione a "L" e si distribuisce lungo le due vie; all'interno del lotto è presente una corte coperta da strutture a shed ad un piano solo ed in parte posta all'interno della proprietà.

L'immobile si presenta in stato di dismissione in quanto le attività attualmente presenti nel suo interno presto cambieranno sede e lasceranno i locali vuoti e inutilizzati.

La proposta di recupero prevede, tramite un intervento di ristrutturazione edilizia a parità di SLP e mantenendo inalterata la struttura, la parziale demolizione di alcuni volumi al fine di creare dei vuoti architettonici con l'obiettivo di alleggerire l'impatto visivo.

L'intervento proposto mira a riplasmare l'edificio in modo sostenibile e compatibile con l'area, trasformandolo in un complesso a destinazione principalmente residenziale e commerciale. La trasformazione si pone l'obiettivo di migliorare il rapporto dell'edificio con la strada mediante demolizioni parziali che eliminino il senso di barriera.

L'intervento di sopraelevazione si fonda su un principio di trasferimento di superficie; le porzioni di S.L.P. sottratte ai livelli inferiori vengono ricollocate in copertura, senza incremento della quantità complessiva. I nuovi volumi residenziali (ville) in copertura saranno collegati al piano sottostante in forma di duplex o mediante i collegamenti verticali comuni a tutto l'edificio.

Al piano rialzato verranno installate attività commerciali con accesso diretto da strada ed altre ad uso uffici senza accesso diretto. Creazione di un'area coperta ed allestita di 304 mq liberamente accessibile in orario diurno dall'ingresso principale. Tale spazio sarà composto da due zone, una pubblica (spazio privato a gestione privata aperto al pubblico) e una privata condominiale di accesso alle unità immobiliari al piano. Verranno aperte due ulteriori campate sul lato strada per facilitare la permeabilità visiva e fisica. Ai due piani superiori verranno realizzate circa n. 19 unità immobiliari ad uso residenziale. Le volumetrie risultanti dalle demolizioni del piano rialzato e del primo piano verranno tutte riportate in copertura mediante la creazione di volumi sovrapposti e sfalsati che ospiteranno alcune unità residenziali.

L'immobile ricade per il vigente P.R.G.C. in Zona Urbana di Trasformazione Ambito 5.11 "SICME" normata dagli articoli 7 e 15 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.. L'area non è interessata da vincoli di natura idrogeologica in quanto ricade in parte piana, classe di stabilità I dell'Allegato B al P.R.G. (Ex variante n. 100 al P.R.G.). In attuazione delle citate norme di P.R.G., nelle Zone Urbane di Trasformazione, su tutti gli edifici esistenti non coerenti con le trasformazioni previste dal piano, sono ammessi unicamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso. L'intervento proposto risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G. ma è compatibile e complementare, ai sensi della citata normativa, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano circostante.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16 marzo 2026, immediatamente esecutiva, è stato adottato il Progetto Preliminare della Revisione del PIANO REGOLATORE GENERALE ai sensi degli articoli n. 14, 15 e 17 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.

L'articolo 58, comma 1, della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. prevede che dalla data di adozione del Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale fino alla pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, il Comune debba sospendere ogni determinazione sulle istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con le norme contenute nel Progetto Preliminare del P.R.G.C.

Il caso in oggetto non rientra tra le fattispecie sopra descritte, visto che l'intervento proposto è oggetto del presente atto risulta in contrasto con il PRGC vigente, ma risulta coerente con le previsioni e le NDA del Progetto Preliminare della revisione del Piano Regolatore Generale adottato.

Infatti il Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore include l'immobile di via Banfo n. 43 in Zona Urbana B1 - Tessuti consolidati Area Normativa "a cortina continua", normata dagli articoli 14 e 21 delle NDA del Progetto Preliminare della revisione del Piano Regolatore Generale adottato.

L'intervento così come proposto risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G.C. vigente. Tuttavia lo stesso non si pone in contrasto con gli obiettivi e le norme del progetto preliminare di revisione del Piano Regolatore della Città di Torino.

In ragione di quanto sopra, il Proponente ha integrato, in data 7 maggio 2026, apposita relazione di conformità dell'intervento in progetto rispetto alle previsioni insediative e normative contenute nel

Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale, ritenendo, quindi, ammissibile l'intervento proposto in quanto non in contrasto con lo strumento urbanistico di recente adozione. La proposta, da intendersi illustrativa e non prescrittiva, è stata sottoposta ad una preventiva valutazione dei Servizi coinvolti nella trasformazione, che hanno dato riscontro favorevole alla soluzione di massima illustrata, in merito agli aspetti di competenza, rimandando alla successiva fase istruttoria del relativo Permesso di costruire gli eventuali specifici approfondimenti necessari. Pertanto la soluzione progettuale finale potrà subire precisazioni e scostamenti da quanto indicativamente rappresentato nella proposta presentata, senza tuttavia alterare il quadro strutturale complessivo.

Al momento del rilascio del Permesso di costruire verranno definitivamente calcolati gli importi relativi al contributo di costruzione e al contributo straordinario previsto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Allo stato attuale la quota Oneri di Urbanizzazione è stimabile in circa euro 175.000 e il contributo straordinario in circa euro 213.000.

Con il presente provvedimento, alla luce di quanto sopra rappresentato, s'intende riconoscere la sussistenza dell'interesse pubblico della proposta di riqualificazione dell'area in questione e approvare la deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e del sopra richiamato articolo 5, commi 9-14, del decreto Legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011 per il parametro della destinazione d'uso in quanto l'intervento proposto persegue i fini, previsti dalla legge, di riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente con l'obiettivo di porre rimedio a situazioni degradate o di possibile degrado e di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica, mediante la riutilizzazione di fabbricati esistenti verso destinazioni più compatibili rispetto al tessuto urbano circostante.

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.

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, 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, 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.) e la deliberazione della Giunta

Comunale n. 86/2024 del 26 febbraio 2024 di approvazione di precisazioni agli indirizzi precedenti e di introduzione di nuovi principi e indicazioni relativi alla qualità delle aree urbane e alle tematiche ambientali;

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 24 febbraio 2026 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 il Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 123 in data 16 marzo 2026;

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 la proposta progettuale relativa alla riqualificazione/razionalizzazione dell'immobile sito in via Antonio Banfo n. 43 richiesta dalla proprietà in data 3 dicembre 2025, 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. n. 380/2001, con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al numero 5-130-2025, (all. nn. 1-2), riveste interesse pubblico trattandosi di un intervento riconducibile alle finalità di riqualificazione di fabbricati e aree urbane degradate;
2. di approvare la deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 per il parametro della destinazione d'uso;
3. di dare atto che l'intervento previsto non si pone in contrasto con gli obiettivi e le norme del progetto preliminare di revisione del Piano Regolatore della Città di Torino, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16 marzo 2026, che ha individuato l'area in oggetto compresa in Zona Normativa "B1" – Tessuti consolidati Area Normativa "a Cortina continua", normata dagli articoli 14 e 21 delle NDA del Progetto Preliminare della revisione del Piano Regolatore Generale;
4. di dare atto che a seguito del riconoscimento dell'interesse pubblico verrà rilasciato, previa presentazione dell'istanza da parte del Proponente, il Permesso di Costruire in deroga per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto previo pagamento del contributo di costruzione stimabile alla data odierna in circa euro 175.000 e del contributo di riqualificazione stimabile, alla data odierna, in circa euro 213.000. I predetti importi verranno aggiornati al momento del rilascio del Permesso di Costruire;
5. 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 (all. n. 3).

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Si dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al/alla sottoscritto/a

LA DIRIGENTE
Tiziana Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Si dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al/alla sottoscritto/a

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-19678-2026-All_1-1._Relazione_20251215_compressed.pdf
2. PROP-19678-2026-All_2-2._Relazione_tecnica_di_riscontro.pdf
3. PROP-19678-2026-All_3-All.3_V.I.E..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