CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

DEL 462 / 2026 **07/09/2026**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 07 SETTEMBRE 2026

(proposta dalla G.C. 21 luglio 2026)

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

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 39 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PORCEDDA Marco - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - SALERNO Carlotta - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: DAMILANO Paolo - MACCANTI Elena

Con la partecipazione della Segretaria Generale PUOPOLO Annalisa

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: PROPOSTA DI INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA OCCUPATA DA UN FABBRICATO DISMESSO MEDIANTE DEMOLIZIONE E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA GIOBERTI N. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AL P.R.G. ARTICOLO 14, COMMA 1 BIS, D.P.R. N. 380/2001 - RICONOSCIMENTO INTERESSE PUBBLICO E APPROVAZIONE DEROGA

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

Il fabbricato oggetto della proposta di riqualificazione, sito nella Circoscrizione amministrativa 1 (Centro-Crocetta), è compreso nel grande isolato urbano delimitato da via Gioberti, via Magenta, via San Secondo e corso Vittorio Emanuele, di fronte alla chiesa di San Secondo e prossimo alla stazione ferroviaria di Porta Nuova e alla zona centrale aulica.
L'immobile è inserito in un tessuto urbano residenziale, connotato da grandi isolati rettangolari a corte chiusa, di particolare pregio architettonico e caratterizzato da edificazioni di epoca ottocentesca e primo novecento che concorrono alla definizione dell'identità storica del quartiere.
Il fabbricato esistente, la cui costruzione risale al periodo compreso tra le due guerre, si sviluppa per cinque piani fuori terra, occupa quasi interamente il lotto fondiario e ha una SLP esistente pari a metri quadrati 2.937,48.
Da circa dieci anni l'immobile risulta inutilizzato e la totale dismissione dell'originaria destinazione ha fatto registrare un progressivo degrado generando una vera e propria cesura nel tessuto del quartiere che è stata più volte oggetto di segnalazioni da parte degli abitanti e delle principali figure di riferimento della comunità locale, preoccupati per le condizioni dell'area e delle problematiche che ne derivano.
La destinazione a funzione pubblica, il cui ultimo utilizzo è stato quello di succursale del Liceo classico Vittorio Alfieri, risulta oggi superata dallo stato di fatto, in quanto l'immobile non è più utilizzato per finalità pubbliche e non risultano programmazioni in atto per un suo riutilizzo nell'ambito dei servizi collettivi.
La proposta progettuale ha come obiettivo la restituzione al quartiere di un nuovo organismo architettonico contemporaneo, capace di instaurare un dialogo con la Città e di contribuire in modo significativo alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana complessiva.
Premesso quanto sopra, in data 30 dicembre 2025 è stata presentata istanza, registrata al Protocollo Edilizio al n. 5-134-2025, 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 14, comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001 per il parametro della destinazione d'uso, per la realizzazione di un intervento di demolizione di un fabbricato dismesso (ex succursale Liceo Alfieri) e successiva costruzione di un fabbricato a destinazione residenziale, sito in via Gioberti n. 5 (allegati 1-2).
La Proprietà, con la presente proposta progettuale, intende concretizzare l'interesse pubblico restituendo vita ad un angolo del centro cittadino attraverso una progettazione indirizzata al miglioramento della qualità urbana, al raggiungimento di un elevato livello di sostenibilità energetica e ambientale, all'adozione di requisiti di adattamento ai cambiamenti climatici e all'attenzione nel rapporto della proposta progettuale con il tessuto urbano circostante, in ottemperanza alle linee programmatiche della Città in materia di sostenibilità, qualità dello spazio pubblico e rigenerazione urbana in alternativa al consumo di suolo libero da edificazioni.
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 per Servizi pubblici “a” - Attrezzature di Interesse Comune - Edificio del periodo tra le due guerre (Gruppo 5), fatta eccezione per una piccola porzione interna appartenente agli Edifici della Costruzione ottocentesca della Città (Gruppo 3).
L'immobile risulta essere compreso tra i "BENI PAESAGGISTICI" indicati dall'articolo 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO".
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.
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. 56/1977 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 e oggetto del presente atto risulta, per il solo parametro della destinazione d’uso, in contrasto con il P.R.G.C. vigente, ma risulta coerente con le previsioni e le N.D.A. del Progetto Preliminare della revisione del Piano Regolatore Generale adottato.
Infatti il Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore include l'immobile di via Gioberti n. 5 nella Zona Normativa “A” – Aree dei Tessuti Storici, normata dall'articolo 20 delle N.D.A. (Norme di Attuazione), riconfermando, per la maggior parte del fabbricato, l’appartenenza al Gruppo 5 "Edifici del periodo tra le due guerre" e, per la minor porzione interna al cortile, l'appartenenza al Gruppo 3 "Edifici della Costruzione Ottocentesca della Città".
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 29 aprile 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.
L’intervento proposto prevede nello specifico la demolizione del fabbricato esistente e la successiva realizzazione di un immobile, interamente destinato all’uso residenziale, di SLP pari a mq 2.837,50 minore della SLP demolita (mq 2.937,50).
Il nuovo fabbricato si svilupperà per sei piani fuori terra più un piano attico e sarà dotato di due piani interrati ad uso autorimesse.
Al piano terra saranno presenti sette monolocali mentre i livelli superiori ospiteranno circa quattro/cinque appartamenti. Il piano attico verrà arricchito con spazi comuni dedicati alla socialità dei residenti e un giardino pensile.
Dal punto di vista impiantistico e ambientale, l’edificio è progettato secondo i più elevati standard di efficienza energetica: teleriscaldamento, ventilazione meccanica controllata, pannelli fotovoltaici per le parti comuni e riscaldamento radiante a pavimento concorrono a ridurre i consumi, mentre l’integrazione del verde in facciata e copertura svolge una funzione climatica attiva.
Il nuovo edificio adotta un linguaggio contemporaneo, capace di integrarsi armoniosamente nel tessuto urbano circostante, pur affermando un’identità forte e riconoscibile e non vuole essere un semplice contenitore di funzioni residenziali, ma un punto di riferimento urbano e culturale, capace di dialogare con la città attraverso la qualità architettonica e l’innovazione dei materiali.

Una componente qualificante del progetto è rappresentata dall'installazione artistica che potrà essere realizzata in collaborazione con l'artista internazionale Darya von Berner.
L'opera prevista consiste nella generazione programmata di leggere nuvole di vapore acqueo che, emergendo ciclicamente dai grandi vasi integrati nella facciata o dal basamento, introducono nel paesaggio urbano un fenomeno atmosferico artificiale ma profondamente legato ai temi ambientali contemporanei.
L'installazione, attiva in momenti specifici della giornata o dell'anno, restituisce alla facciata un carattere dinamico, trasformandola in un dispositivo capace di comunicare, evocare e rendere visibile, in forma poetica ma rigorosa, la fragilità dei cicli naturali e il valore dell'acqua come risorsa comune. Dal punto di vista urbano, l'installazione assume un ruolo strategico nella rigenerazione del contesto: l'inserimento di un segno artistico, in un edificio da decenni inattivo, non produce solo un arricchimento estetico, ma contribuisce alla costruzione di un'identità condivisa, fornendo al quartiere un elemento distintivo e positivamente riconoscibile.
Nel complesso, il progetto si configura come un intervento di rigenerazione urbana, con una forte ricaduta positiva sul quartiere e sulla città. L'edificio non si limita a sostituire una preesistenza degradata, ma introduce un nuovo organismo capace di generare valore e relazioni restituendo senso, dignità e qualità ad un angolo urbano da troppo tempo dimenticato.

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 447.000 e il contributo straordinario in circa euro 566.000.
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, comma 1 bis, del D.P.R. n. 380/2001 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 bassa qualità sotto il profilo sociale ed economico 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, 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. 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 9 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;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16 marzo 2026 di adozione del 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..;

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 all'area con sovrastante fabbricato sita in via Gioberti n. 5 richiesta ai sensi dell'articolo 14, comma 1 bis, D.P.R. n. 380/2001, dalla proprietà in data 30 dicembre 2025, con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al numero 5-134-2025, (allegati 1-2), riveste interesse pubblico trattandosi di un intervento riconducibile alle finalità di riqualificazione di aree urbane degradate;
2. di approvare la deroga ai sensi dell'articolo 14, comma 1 bis, del D.P.R. n. 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 "A" – Aree dei Tessuti Storici, normata dall'articolo 20 delle N.D.A.;
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 euro 447.000 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 566.000. 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 (allegato 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

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, Iodice Emilio, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Scanderebech Federica, Sganga Valentina

PRESENTI 25
VOTANTI 25

FAVOREVOLI 25:
Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Busconi Emanuele, Camarda Vincenzo Andrea, Catanzaro Angelo, 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, il Sindaco Lo Russo Stefano, Magazzù Valentino, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, 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	Annalisa Puopolo

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-462-2026-All_1-1._PALAZZO_GIOBERTI_Presentazione_progetto.pdf 
2. DEL-462-2026-All_2-2._Relazione_compatibilità_urbanistica.pdf 
3. DEL-462-2026-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