

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 15 ottobre 2019)

OGGETTO: INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO IN TORINO, CORSO MORTARA, N. 24. PROPOSTA DI INTERVENTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 4 OTTOBRE 2018, N. 16. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Con Legge Regionale 4 ottobre 2018 n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana) la Regione Piemonte ha approvato nuove norme finalizzate: a limitare il consumo di suolo e a recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento; a favorire il miglioramento della sicurezza statica e delle prestazioni energetiche e igienico-funzionali dei manufatti, della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato; a promuovere interventi di rigenerazione urbana e di recupero dei sottotetti e dei rustici.

L'articolo 3 della succitata Legge prevede che i Comuni individuino singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso gli interventi sopracitati. Tali interventi sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di presentazione della richiesta di intervento, localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o in territorio agricolo purché con destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso propria ammessa dal piano regolatore generale (P.R.G.) vigente in tale ambito. L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera h bis), della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela ed uso del suolo); con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della Legge stessa secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera f), della Legge Regionale n. 56/1977, che ne attesta la conformità.

L'articolo 4 della citata Legge prevede che i comuni consentano - negli edifici a destinazione prevalentemente commerciale, individuati ai sensi dell'articolo 3, con l'esclusione

delle medie e grandi strutture di vendita, per i quali il P.R.G. vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della Legge Regionale n. 56/1977 con la stessa volumetria - interventi di ristrutturazione con diversa volumetria ammettendo quale misura premiale, la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, nel rispetto della normativa di settore.

Al fine della realizzazione dei predetti interventi di riuso e di riqualificazione, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale che, ai sensi dell'articolo 3 commi 6 e 7 della citata Legge Regionale, entro centoventi giorni dalla data di richiesta, ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto, in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del P.R.G. vigente, nonché alla coerenza con le previsioni del piano paesaggistico regionale (P.P.R.) e con le limitazioni della Legge Regionale n. 16/2018.

Tali proposte dei privati non si configurano, comunque, come richieste di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico Edilizia), bensì come proposte al Consiglio Comunale per il rilascio di parere favorevole alla realizzazione degli interventi ai sensi dell'articolo 4 o dell'articolo 5 della Legge Regionale n. 16/2018, necessario ai fini della successiva presentazione di formale istanza corredata da progetto per il rilascio del permesso di costruire.

L'intervento in oggetto consiste nella ristrutturazione con ampliamento di unità immobiliari a destinazione commerciale, mediante la realizzazione di un nuovo solaio ad uso soppalco, interno al volume esistente. Le unità immobiliari in oggetto fanno parte al complesso ex Officine Savigliano e affacciano sulla Galleria Manica Storica SNOS. Il complesso edilizio è stato oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo, PRIU - Spina 3.

In attuazione dell'articolo 4 della Legge Regionale, la Proprietà ha presentato in data 1 luglio 2019 al protocollo dell'Area Edilizia Privata proposta d'intervento registrata al protocollo n. 2019-5-14069, per la ristrutturazione edilizia con ampliamento complessivo di metri quadrati 603,00 delle unità immobiliari censite al NCEU al Foglio 1125 particella 430 subalterni 179, 196 e 190, site in Torino corso Mortara, n. 24.

L'immobile oggetto della presente proposta è situato nella Circoscrizione Amministrativa n. 5, nell'area compresa tra corso Mortara e via Tesso, all'interno di un tessuto urbano servito dalle opere di urbanizzazione, a destinazione mista con presenza di attività di commerciali e terziarie.

L'area "ex Savigliano" è stata oggetto, a partire dai primi anni 2000, di un intervento di recupero funzionale, che si collocava nell'ambito delle finalità previste dal "Piano strategico per la promozione della Città di Torino". L'intervento di recupero messo in atto ha comportato la nuova realizzazione di sei torri destinate ad uffici e laboratori e di tre piastre commerciali e la ri-funzionalizzazione della cosiddetta Manica storica, nella quale hanno trovato posto gli

esercizi di vicinato al piano terra, gli uffici ed i loft ai piani superiori, oltre ad ampie aree di parcheggio coperte di pertinenza.

La Galleria della manica storica, nel progetto originario, avrebbe dovuto essere il cuore dell'intervento di recupero, tant'è che lo Strumento Urbanistico Esecutivo, attraverso il quale si è realizzato l'intervento, ne ha sancito l'assoggettamento ad uso pubblico. Grazie ai suoi ampi e numerosi accessi, la Galleria è diventata a tutti gli effetti un percorso urbano, permeabile, ma protetto.

All'inizio del 2010 il complesso SNOS era perfettamente funzionante in tutti i suoi comparti; successivamente una serie di fattori contingenti hanno originato un rapido decadimento dell'insediamento. Oggi la Galleria commerciale, a poco più di dieci anni dalla sua apertura, versa in condizioni non buone. La struttura, che un tempo ospitava le Officine Savigliano, è lunga poco meno di 300 metri e può ospitare circa 40 attività commerciali. Negli ultimi anni però, molti di questi hanno cessato l'attività. Rimangono ancora attivi infatti solo più i due supermercati, un paio di attività di servizio alle persone (parrucchiere, estetista) e qualche negozio di abbigliamento.

Alla fine del 2017 la Società Savigliano S.r.l. ha rilevato dalla proprietà precedente la piena titolarità degli immobili a destinazione commerciale presenti al piano terra del centro SNOS (ad eccezione dell'unità immobiliare che ospita il supermercato di una grossa catena di distribuzione), con l'obiettivo di attivare un programma di rilancio della Galleria, che ha assunto la denominazione di "Progetto Officine S - Torino Food hall".

Il progetto di rinnovamento della galleria SNOS, attivato dalla nuova proprietà prevede la creazione di un nuovo polo commerciale e di servizi alle famiglie, basato sostanzialmente sullo schema seguente:

- due ancore costituite dalle due medie strutture di vendita alimentare poste alle estremità est ed ovest;
- una "food hall" dislocata nella zona centrale;
- una serie di attività di servizio alla persona (dentista, parrucchiere, estetista, eccetera) ed alcune attività complementari (libreria, agenzia viaggi) nell'area degli ingressi Est ed Ovest;
- un'attività di intrattenimento/tempo libero nell'unità immobiliare denominata UMI B attestata tra la Galleria e via Tesso.

L'intervento di ristrutturazione ed ampliamento in applicazione dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 16/2018 riguarda proprio gli spazi commerciali dell'unità UMI B ed è parte del progetto complessivo di rinnovamento dell'area.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Zona Urbana di Trasformazione Ambito 4.13/1, PRIU - Spina 3, normata dall'articolo 15 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. e classificata dalla Variante 100 al P.R.G.C. come parte piana, classe di stabilità idrogeomorfologica IIIb2a (P).

La proposta di intervento soddisfa i requisiti richiesti ed è riconducibile alle finalità della Legge Regionale n. 16/2018 e, pertanto, risulta ammissibile in quanto, l'edificio oggetto di intervento risulta legittimamente realizzato alla data di presentazione della proposta, nonché in relazione alle limitazioni all'edificazione di natura ambientale, paesaggistica e di sicurezza idrogeologica, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del P.R.G. vigente e risulta coerente con il piano paesaggistico regionale (P.P.R.).

Inoltre, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12 lettera h bis) e comma 13, della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela ed uso del suolo), non costituiscono varianti del P.R.G. l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione della Legge Regionale n. 16/2018; e le modificazioni del P.R.G. di cui al comma 12 suddetto, sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare.

Con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della Legge stessa, che ne attesta la conformità secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12 lettera f), della Legge Regionale 56/1977 non costituendo varianti del P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G. abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare la proposta d'intervento ai sensi degli articoli 3 e 4 della Legge Regionale n. 16 del 4 ottobre 2018.

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.;

Vista la Legge Regionale 4 ottobre 2018 n. 16;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 16 maggio 2019 n. 4/AMB;

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 i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare la proposta d'intervento ai sensi degli articoli 3 e 4 della Legge Regionale del 4 ottobre 2018 n. 16, presentata dalla Proprietà in data 1 luglio 2019 con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al n. 2019-5-14069, consistente nella ristrutturazione edilizia con ampliamento dell'unità immobiliare, di metri quadrati 603,00, sita al piano terreno dell'immobile in corso Mortara, n. 24, come da allegato progetto di massima a firma dell'architetto Candelleri Marco (all. 1 - n.);
- 2) di dare atto che la Proprietà presenterà presso l'Area Edilizia Privata successiva istanza, corredata da progetto, per richiedere il rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio suddetto previo pagamento del relativo contributo di costruzione il cui importo, definito all'atto del rilascio del titolo abilitativo suddetto, verrà introitato al Capitolo 36200 articolo 2;
- 3) di dare atto che, ai sensi dell'articolo 17, comma 12 lettera h bis), della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela ed uso del suolo), l'individuazione dell'edificio oggetto della presente proposta di intervento, in applicazione della Legge Regionale n. 16/2018, non costituisce variante del P.R.G.;
- 4) di dare atto che gli interventi previsti nella presente proposta, in applicazione della Legge Regionale n. 16/2018, ed ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera f), della Legge Regionale n. 56/1977, sono ammissibili e conformi e non costituiscono varianti del P.R.G.;
- 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. 2 - n. .);
- 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE

Antonino Iaria

IL DIRETTORE

DIVISIONE URBANISTICA E

TERRITORIO

Sandro Golzio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
AREA EDILIZIA PRIVATA
Mauro Cortese

IL DIRIGENTE SERVIZIO
PERMESSI DI COSTRUIRE
Tiziana Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano
