



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA
S. PERMESSI DI COSTRUIRE (D26A)**

ATTO N. DEL 638

Torino, 27/09/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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

Domenico CARRETTA	Francesco TRESSO
Paolo CHIAVARINO	Carlotta SALERNO
Chiara FOGLIETTA	Rosanna PURCHIA
Paolo MAZZOLENI	Giovanna PENTENERO
Gabriella NARDELLI	

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Jacopo ROSATELLI

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: INTERVENTO DI AMPLIAMENTO MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE E CONTESTUALE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO IN TORINO, VIA CAVOUR 28-30/VIA ANDREA DORIA – ATTO DI ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO DI PORZIONE DI AREA COPERTA AL PIANO TERRA EDIFICIO - APPROVAZIONE SCHEMA.

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; nonché a promuovere interventi di rigenerazione urbana e di recupero dei sottotetti e dei rustici.

L'articolo 4 (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento) della Legge Regionale 16/2018 prevede che i Comuni possano consentire, sugli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, individuati ai sensi dell'articolo 3, 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 56/1977 con la stessa volumetria, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale, limitato a un incremento massimo di 1.000 metri quadrati.

In attuazione dell'articolo 4 comma 2 della Legge Regionale 16/2018, la Proprietà BNL S.p.A. Gruppo PARIBAS ha presentato, in più soluzioni, in data 4 luglio 2019, 23 dicembre 2019, 6 marzo 2020 e, da ultimo, in data 22 luglio 2020 al protocollo dell'Area Edilizia Privata, la proposta d'intervento registrata al n. 2019-5-14439, redatta dalla progettista incaricata Arch. Isabelle Toussaint per la ristrutturazione edilizia mediante sopraelevazione ed ampliamento del basso fabbricato fronteggiante via Andrea Doria pertinente all'immobile sito in Torino, via Cavour 28-30. L'immobile in oggetto è situato nella Circostrizione Amministrativa n. 1, ed è ricompreso nella Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), classificata dal vigente P.R.G. come "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e ambientale" ai sensi dell'articolo 24 della L.U.R.; avente classe di pericolosità geomorfologia I(P) e costituisce parte dell'isolato compreso tra le vie Cavour, Accademia Albertina, Doria, e San Francesco da Paola, con la quale non confina essendo, su quel lato, in aderenza ad altro fabbricato.

Secondo il P.R.G. vigente (articolo 8, punto 13 delle N.U.E.A.) l'edificio è destinato ad Area TE - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (articolo 3, punto 5, che prevede uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: tra cui al punto A3. attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione). Sono consentite le attività espositive e congressuali e turistico-ricettive. Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio. All'interno della Zona Urbana Centrale Storica è ammesso l'uso residenziale. Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'articolo 6, comma 9, delle N.U.E.A.

Gli interventi previsti consistono nel risanamento conservativo delle facciate prospicienti le Vie Cavour ed Andrea Doria, nella ristrutturazione dei corpi di fabbrica interni oltre alla sopraelevazione con ampliamento della manica posta sul fronte secondario di via Andrea Doria.

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 20 dicembre 2021 n. 1204 è stata approvata la nuova proposta di intervento in variante alla precedente proposta approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 14 settembre 2020 (mecc. n. 2020 01776/020), presentata ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della Legge Regionale n. 16/2018.

In data 22/06/2021 è stata presentata istanza, volta ad ottenere Permesso di Costruire, registrata al prot. edilizio n. 2021/1/14821, redatta dai progettisti arch. Marco Conte e arch. Isabelle Toussaint, in attuazione della proposta di intervento sopracitata.

L'intervento prevede il riuso dell'edificio, ormai in disuso da più di dieci anni, di proprietà della BNL, a sede torinese della Scuola Superiore internazionale di management "ESCP", che intende rafforzare la propria presenza a Torino e dotarsi di un nuovo campus destinato in prospettiva ad ospitare circa 1.000 studenti universitari provenienti da tutti i paesi del mondo. All'interno del nuovo corpo di fabbrica si prevede l'insediamento di spazi per la formazione e spazi comuni e di relazione, che contribuiranno positivamente alla animazione e sicurezza dell'area. La Scuola ha inoltre formalizzato la propria disponibilità ad attivare forme di collaborazione con la Città, da

regolare con specifiche Convenzioni, su iniziative educative, formative e culturali in ambito economico che possano prevedere anche la messa a disposizione di spazi per l'organizzazione di eventi congiunti.

Dalla documentazione allegata a tale istanza, è stato verificato che attualmente la S.L.P. consolidata è pari a 4.773,94 metri quadrati e che la soluzione progettuale prevede una S.L.P. totale pari a 5.532,11 metri quadrati, realizzando, pertanto, un ampliamento di 758,17 metri quadrati, minore di 1.000,00 metri quadrati massimi ammessi in ampliamento dalla Legge Regionale.

Essendo l'intervento ricadente all'interno della Zona normativa "Zona Urbana Centrale Storica - Aree TE", per le nuove S.L.P. da realizzare, oltre ai parcheggi pertinenziali da prevedere ai sensi della L. n. 122/1989, si devono reperire, ai sensi della Legge regionale n. 56/77 e s.m.i. - Art. 21, aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. Ai sensi dell'articolo 8 punto 13 delle N.U.E.A. del P.R.G., in alternativa alla dismissione, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

A valle degli approfondimenti svolti, la Città ritiene opportuno che la maggior parte delle aree dovute per servizi pubblici venga reperita in loco.

In particolare, si ritiene che il nuovo intervento possa e debba contribuire a vivificare il tessuto urbano al contorno, caratterizzato dalla presenza di grandi spazi pubblici come piazza Valdo Fusi e i Giardini Balbo, che ancora non hanno espresso pienamente la loro potenzialità.

Il vincolo di assoggettamento ad uso pubblico, della porzione a piano terra dell'edificio da costruire, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., è pertanto finalizzato alla valorizzazione e riqualificazione dell'intero quartiere, prevedendone una utilizzazione corrente come spazio urbano/piazza coperta con la possibilità di organizzare eventi di qualità e attività sociali di interesse per la città, creando un polo di attrazione e di riferimento per tutti i cittadini.

In particolare, viene previsto l'utilizzo pubblico dell'area in questione per lo svolgimento di attività di lettura di materiale digitale e cartaceo messo a disposizione dalla Scuola su temi affini alla sua missione. L'area suddetta sarà, altresì, aperta al pubblico in occasione di eventi e manifestazioni di interesse pubblico, promossi dalla Città e organizzati direttamente o per il tramite di soggetti terzi dalla stessa segnalati, con frequenza stimata di dieci eventi l'anno.

Il complessivo fabbisogno di servizi pubblici risulta pari a:

S.L.P. in ampliamento: mq 758,17

Area servizi pubblici: (mq 758,17 x 80%) = mq 606,54

Da assolversi mediante:

- l'assoggettamento all'uso pubblico dell'area da destinarsi a piazzetta coperta pari a mq 542,00;
- la monetizzazione ai sensi degli articoli 8, punto 13 e 6, comma 9, delle N.U.E.A. - in ragione della dimostrata impossibilità di idoneo reperimento nella località dell'intervento - della quota residua di aree a servizi pubblici, pari a 64,54 mq per un importo pari ad euro 63.055,58

Con il presente provvedimento la Città approva, pertanto, lo schema di Atto unilaterale d'obbligo, redatto ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (allegato n. 1) che disciplina puntualmente l'assoggettamento all'uso pubblico della piazzetta coperta e la relativa fruizione pubblica.

Per quanto non espressamente dettagliato si rimanda agli obblighi previsti nel suddetto schema.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

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;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare lo schema di Atto unilaterale d'obbligo, redatto ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (allegato n. 1), per l'assoggettamento all'uso pubblico dell'area da destinarsi a piazzetta coperta pari a mq 542,00 situata al piano terra dell'edificio da costruire in Via Cavour 28-30/Via Andrea Doria, che disciplina puntualmente gli obblighi di fruizione pubblica sull'area medesima da parte della Proprietà BNL S.p.A. Gruppo PARIBAS e della Scuola Superiore internazionale di management "ESCP";
2. di dare atto che l'atto definitivo di assoggettamento dovrà essere stipulato, previo frazionamento da effettuarsi a cura e spese dei Proponenti, ad avvenuta ultimazione degli interventi edilizi sull'area medesima, quale condizione per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.);
3. di dare atto che il presente provvedimento non è soggetto a V.I.E. in quanto interessa aree da assoggettare all'uso pubblico, con oneri manutentivi a carico dei proprietari privati (allegato n. 2).

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Tiziana Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

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-638-2022-All_1-Allegato2_VIE_via_Cavour.pdf
2. DEL-638-2022-All_2-1_schema_atto_unilaterale_obbligo_agg_21_settembre_22_via_Cavour.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