



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
AREA PATRIMONIO**

ATTO N. DEL 1235

Torino, 28/12/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Chiara FOGLIETTA

Francesco TRESSO

Gabriella NARDELLI

Carlotta SALERNO

Giovanna PENTENERO

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:

Paolo MAZZOLENI - Rosanna PURCHIA - Jacopo ROSATELLI

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Paolo LUBBIA.

**OGGETTO: COMPENDIO EX NEBIOLO, VIA BOLOGNA 55/A-CORSO NOVARA 80/A.
VERIFICA E PRESA D'ATTO DELLO STATO DI FATTO, DELLE ESISTENZE
E DELLE CONSISTENZE. APPROVAZIONE.**

Il compendio ex Nebiolo è costituito da fabbricati industriali di inizio secolo, un tempo adibiti ad officina meccanica, che occupa l'intero isolato delimitato dalle attuali vie Bologna, Padova, Como e dal corso Novara. Con atto a rogito Favetto del 16 novembre 1982, rep n. 710 la Città di Torino divenne proprietaria dell'intero compendio immobiliare con l'obiettivo di recuperarlo, tramite un progetto di ristrutturazione urbana, per trasformarlo ad "industrie innocue in zona mista nell'ambito del programma di rilocalizzazione industriale" previsto dall'art. 53 della L.U.R. In realtà tali interventi non furono mai attuati e, data la necessità urgente di spazi da destinare alle attività giudiziarie, la porzione denominata "ex fabbricato fonderia caratteri", all'angolo tra via Bologna e via Padova, fu trasformata in spazi per uffici.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 novembre 2015 (mecc. 2015 05289/131) l'Amministrazione avviò il procedimento volto all'individuazione di una porzione di detto compendio, già parzialmente demolita e oggetto di ammaloramento, quale sede da destinare alla realizzazione di una nuova residenza universitaria, previa riqualificazione e ristrutturazione.

Con tale provvedimento l'Amministrazione approvò l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per l'affidamento in concessione di valorizzazione quarantennale, con vincolo trentennale a residenza universitaria, della porzione più antica, ubicata tra via Bologna e corso Novara, oltre alla annessa tettoia. La gara per l'individuazione del concessionario (Avviso d'Asta 20/2016), andò, tuttavia, deserta.

Si è tentato di ovviare alle possibili cause di tale diserzione mediante deliberazione consiliare del 23 ottobre 2017 mecc. n°2017 02923/131, con la quale è stata approvata la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenale della porzione in oggetto, sempre con unica finalità vincolante di destinazione a residenza per studenti; anche la relativa procedura d'asta (n°70/2017) non ha ricevuto offerte. Pertanto, con successiva deliberazione del Consiglio Comunale del 10 settembre 2018 mecc. n.2018 02536/131 sono state affiancate alla destinazione a residenza universitaria altre funzioni e possibilità d'uso compatibili con le previsioni di P.R.G., secondo le quali il compendio ricade in area a Servizi Pubblici, ammettendo tutte le tipologie di servizi consentite dall'articolo 3, comma 15 punto 7 delle N.U.E.A., purché compatibili con il vincolo storico culturale del bene, con le sue caratteristiche tipologiche nonché con la zonizzazione acustica e con tutta la disciplina speciale di ciascun settore (standard, normativa igienico-sanitaria, tutela della sicurezza e della salute, eccetera). Si ricorda, infatti, che parte dell'immobile è soggetta a vincolo storico-culturale, pronunciato con decreto del Mibac n.20 del 12 febbraio 2016 e che l'intero compendio necessita di interventi di bonifica, come da Piano della Caratterizzazione approvato dalla competente Conferenza di Servizi. Anche tali procedure di incanto, al prezzo base di euro 1.025.000,00 (n°86/2018 e n°10/2019) non hanno avuto esito.

Poiché l'art. 55 del R.D. 17.6.1909 n°454 consente il ricorso alla trattativa diretta, verso un corrispettivo almeno pari all'ultima base d'asta disertata, il Lotto è stato pubblicato sulla pagina istituzionale della Città dedicata, appunto, alla trattativa diretta.

In esito a tale procedura, è pervenuta manifestazione di interesse da parte della "Fondazione AL-WAQF" della Confederazione Islamica Italiana (ora APS), con sede in Torino, via Genova n°268/B, la quale, in ottemperanza a quanto previsto dal Disciplinare d'asta n°10/2019, ha dichiarato l'intendimento di acquisire la proprietà superficiaria del lotto verso il corrispettivo di euro 1.025.000,00; nella manifestazione di interesse la Fondazione ha dichiarato di voler destinare l'immobile in prevalenza a studentato (con applicazione delle tariffe massime richieste dall'ultima asta disertata) ed in parte minore a centro culturale, per lo svolgimento di corsi ed attività ricreative e culturali.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 10 settembre 2021 n°829 è stata quindi approvata la proposta per l'acquisizione della proprietà superficiaria novantanovenale del compendio ex Nebiolo pervenuta dalla APS "AL-WAQF della Confederazione Islamica Italiana", aggiudicataria della procedura di evidenza pubblica esperita ai sensi dell'art. 55 del R.D. 454/1909 in esito alla diserzione dell'asta pubblica n°10/2019, per la realizzazione di uno studentato (con residenza di servizio ed uffici) con annesso centro culturale, comprendente sala preghiera con reception, sala mostre, sala studio e aula studio, secondo l'ipotesi progettuale di massima allegata al provvedimento deliberativo, vincolante per quanto attiene alle superfici e alla destinazione d'uso. Contestualmente sono state approvate le modalità di convenzionamento indicate nel medesimo provvedimento, ex art. 19 N.U.E.A., da inserire nella Convenzione da stipulare con la predetta APS al fine dell'atto di vincolo trentennale a residenza per studenti e relativa convenzione attuativa.

Il compendio oggetto della costituzione della proprietà superficiaria è la porzione più antica dell'ex stabilimento Nebiolo, quella che si estende lungo la via Bologna ed il corso Novara per una superficie complessiva pari 4.340 mq. circa, calcolata sulla cartografia (corpo di fabbrica a 2 piani

fuori terra di via Bologna 2.750 mq. circa; corpo di fabbrica di corso Novara 195 mq. circa; volume di corso Novara 1.395 mq. circa), oltre ad area esterna pertinenziale della superficie di 1.085 mq. circa. Il compendio sorge in aderenza alla palazzina, a tre piani fuori terra, storicamente adibita ad alloggi per il personale e ad uffici direzionali e non oggetto della gara. Il fabbricato industriale oggetto di gara è il tipico esempio di fabbricato industriale di inizio secolo: modulare, razionale, ripartito dalla scansione strutturale che lo sostiene.

I competenti Uffici hanno condotto la *due-diligence* tecnico-amministrativa sulla porzione immobiliare oggetto di aggiudicazione ed, in particolare, la verifica della sua conformità catastale ed edilizia, al fine di accertarne la rispondenza allo stato di fatto, condizione necessaria per la stipulazione del relativo atto di costituzione della proprietà superficaria. Ciò, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, secondo cui, negli atti di vendita devono essere menzionati, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare, o della concessione rilasciata in sanatoria, ovvero gli estremi del permesso di costruire, o del permesso in sanatoria. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi dei permessi citati, può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Per gli edifici di proprietà comunale, infine, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.

Sotto questo profilo, è evidente che la costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data sono stati reperiti alcuni titoli edilizi risalenti agli Anni Ottanta nonché tre Permessi Convenzionati (n° 62/C del 25 novembre 2004 prot. n° 2004-15-8982, n° 23/C del 06 aprile 2006 prot. n° 2006-15-5500 e n° 2/C del 17 gennaio 2011 prot. n° 2010-15-16862) per demolizioni e bonifiche finalizzati alla realizzazione di un nuovo insediamento di edilizia residenziale in Via Bologna ang. C.so Novara e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Esecutivo Convenzionato Piano Particolareggiato Nebiolo. E' stata inoltre rinvenuta una Segnalazione di Inizio Attività (prot. n° 2013-9-23276 del 19 dicembre 2013) per la realizzazione di un prototipo abitativo leggero ad alte prestazioni energetiche per il riuso di edifici industriali dismessi; tale "modello" è tuttora ricompreso nel volume dello storico stabilimento industriale, ma verrà rimosso.

Per comprendere l'esigenza cui si intende far fronte con il presente provvedimento, non si può prescindere dalla trasformazione urbanistica che ha interessato il sito e dai conseguenti provvedimenti edilizi da ultimo citati: il sito in esame, infatti, era stato compreso nel Piano Particolareggiato "Nebiolo", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 dell'11 febbraio 1997 (mecc. 9700294/09), pubblicata sul B.U.R. n.38 del 24/9/1997. Il Piano era finalizzato all'attuazione, nell'intero isolato, del programma pluriennale di edilizia residenziale pubblica, comprensivo di attività di servizio alle persone e alle imprese, attrezzature di interesse comune, attrezzature e servizi sociali di interesse generale, aree per la viabilità, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici interrati. La porzione immobiliare oggetto del presente provvedimento era destinata nel P.P. a Servizi pubblici, Lotto III Attrezzature di interesse comune e Lotto IV verde pubblico attrezzato.

Il Piano venne parzialmente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale mecc. n°99 09053/09 del 6.12.1999 e mecc. n°2000 02985/09 del 23.5.2000 che, nell'approvare la relativa variante ex art. 40 comma 5 della LUR che destina l'ambito a ZUT 9.31, consentì la conservazione, previ opportuni interventi di riqualificazione edilizia e sulla base delle necessità da accertare in sede di progettazione esecutiva, dei corpi di fabbrica dismessi delle ex officine Nebiolo esistenti lungo la via Bologna e lungo il tratto stradale del corso Novara compreso tra la via Bologna e il protendimento della via Tollegno. Tale provvedimento ammise sia la conservazione della porzione

dell'edificio a due piani fuori terra ubicato lungo la via Bologna e breve tratto del corso Novara, che viene inglobato nel lotto III, destinato ad attrezzature di interesse comune e/o ad eventuali parcheggi pubblici multipiano fuori terra, sia la conservazione, in tutto o in parte, sulla base delle necessità da accertare in sede di progettazione esecutiva della sistemazione dell'area verde, dei corpi di fabbrica dismessi delle ex officine Nebiolo, prospicienti il corso Novara e compresi nei limiti dei lotti III e IV.

L'attuazione del Piano Particolareggiato è avvenuta, negli anni, mediante la sola realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica, di alcuni servizi, di una porzione di viabilità e di parte delle demolizioni previste ed autorizzate con alcuni dei provvedimenti edilizi sopra richiamati.

In particolare, sono state demolite porzioni dei vecchi locali della fonderia su corso Novara (due campate a tetto shed) delle quali permane lo scheletro strutturale definito dalla maglia dei pilastri e delle travi che identifica lo storico volume produttivo e che in origine giungeva fino alla fine dell'isolato; ora si presenta come "tettoia" coperta utilizzata come parcheggio e come deposito comunale, destinata, fortunatamente, a rivivere grazie agli interventi dell'aggiudicatario. Non sono stati reperiti, peraltro, permessi edilizi conformi. E' possibile che l'intervento di demolizione sia stato attuato nell'ambito delle opere di urbanizzazione demandate ad ATC, che nel 2002 acquisì il diritto di superficie per la realizzazione del complesso residenziale del Lotto 1 all'angolo tra via Como e corso Novara.

Peraltro, i termini di validità del piano particolareggiato sono scaduti e la Città, con le deliberazioni consiliari citate in esordio, a partire dal 2015, ha inteso ripensare le modalità di riconversione di questa porzione immobiliare rimasta inutilizzata e destinata a creare un vuoto urbano, mediante una rigenerazione in grado di ridisegnare interamente questa parte di isolato. Il Consiglio Comunale si è ripetutamente espresso, infatti, per il mantenimento della destinazione a servizi pubblici della porzione immobiliare in argomento, delineando, nell'ambito delle previsioni urbanistiche oggetto del vecchio Piano Particolareggiato, una specifica vocazione a residenza universitaria, nel quadro dei più ampi servizi pubblici ammessi. Sotto questo profilo, si ricorda che, anche di recente, il Consiglio di Stato ha confermato l'indicazione giurisprudenziale secondo la quale allo scadere del termine di efficacia di un piano attuativo non soltanto ne sopravvivono le prescrizioni di ordine generale e quant'altro attenga all'armonico assetto del territorio, ma continua ad operare la destinazione di zona impressa dallo strumento urbanistico ex art. 17 comma 1 legge 1150/42, destinazione a Servizi pubblici confermata dalle deliberazioni consiliari citate.

Non tutti i titoli edilizi reperiti negli archivi comunali danno integralmente atto, tuttavia, delle continue trasformazioni subite dalla porzione immobiliare in oggetto e della loro coerenza con gli strumenti urbanistici.

Poiché i termini di validità dello strumento attuativo sono scaduti ed è stata realizzata solo una parte delle sue previsioni, in coerenza con i succitati provvedimenti deliberativi, con i quali sono stati delineati gli indirizzi per il recupero funzionale dell'intero fabbricato dismesso, con il presente provvedimento si rende necessario per dare atto che le modificazioni, effettuate dalla Città o da altro ente incaricato, non hanno privato le porzioni immobiliari della volumetria e della destinazione d'uso originaria e che nel compendio, ex art. 33, comma 13, delle N.U.E.A. di P.R.G., sono ammessi i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia entro il limite della SLP prevista (fatto salvo il parere della competente Soprintendenza per la porzione predetta) ed è consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno delle destinazioni ammesse e nel rispetto del mix funzionale definito.

Conseguentemente è data facoltà di realizzare una superficie ulteriore equivalente al massimo al piano di calpestio della "tettoia" esistente di corso Novara (ovvero fino a circa 1.390 mq.), anche in tal caso previo consenso della competente Soprintendenza nonché degli Enti preposti al rilascio delle relative autorizzazioni, anche di tipo progettuale. La superficie eventualmente residuante non è localizzabile su altri immobili.

Quanto sopra è coerente con la stima effettuata dal competente Ufficio Valutazioni.

Infine, con il presente provvedimento si intende prendere atto dello stato di fatto, quale risultante dalla planimetria allegata (all.1, già costituente allegato alla deliberazione G.C. 10 settembre 2021 n°829), che costituisce, in relazione a quanto disposto dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001, stato legittimo dell'immobile, per essere stati eseguiti interventi da parte della Città o di ente autorizzato. Si intende che la APS, allorquando modificherà lo stato di fatto dell'immobile mediante opere edilizie ed impiantistiche, nel rispetto della vigente normativa urbanistico-edilizia e del vincolo storico culturale sul bene, dovrà effettuare anche gli interventi necessari per adeguarlo alle vigenti normative igienico-edilizie.

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.

Viste le deliberazioni Consiglio Comunale del 30 novembre 2015 (mecc. 2015 05289/131), 23 ottobre 2017 mecc. n°2017 02923/131 e 10 settembre 2018 mecc. n.2018 02536/131;

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 prendere atto che le porzioni immobiliari del compendio immobiliare ex Nebiolo quali raffigurate nella planimetria allegata al presente provvedimento (all.1) costituiscono, ai sensi dell'art. 2 comma 24 bis delle N.U.E.A. del Comune di Torino, S.L.P. consolidata;
2. di prendere atto che, ai sensi dell'art. 3 – destinazioni d'uso – delle N.U.E.A. del Comune di Torino la destinazione d'uso legittimata è da ritenersi "Attività Produttive";
3. di prendere atto, al fine dell'assegnazione del bene, dello stato di fatto relativo al compendio ex Nebiolo sito in via Bologna 55/a ang. C.so Novara 80/a quale raffigurato nella planimetria allegata al presente provvedimento (**all.1**), che costituisce, in relazione a quanto disposto dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001, stato legittimo dell'immobile, anche al fine delle dichiarazioni da rendere, in sede di stipulazione dell'atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 47/1985 e dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001;
4. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città;
5. di dichiarare, attesa l'urgenza di stipulare l'atto costitutivo della proprietà superficiaria, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

LA VICESINDACA
Michela Favaro

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Paolo Lubbia

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-1235-2021-All_1-Planimetria_stato_di_fatto_all.1.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