

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

4 giugno 2013

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI  
Stefano GALLO  
Enzo LAVOLTA

Mariagrazia PELLERINO  
Mariacristina SPINOSA  
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, gli Assessori: Maurizio BRACCIALARGHE - Claudio LUBATTI - Gianguido PASSONI - Elide TISI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: INDIRIZZI ED ORIENTAMENTI PROGETTUALI PER LA REDAZIONE DEL «PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE» CONCERNENTE IL «COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA». INTEGRAZIONI. APPROVAZIONE.

Proposta degli Assessori Passoni e Curti.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2012 (mecc. 1206298/009), sono stati approvati gli indirizzi e gli orientamenti progettuali per la redazione del Progetto Unitario di Riqualficazione concernente il Complesso della Cavallerizza, la cui porzione con accesso da via Verdi 7-9 è di proprietà della “Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l.”.

In data 7 dicembre 2012, veniva pubblicato l’Avviso di Procedura a Trattativa Privata per la Vendita competitiva di tale porzione di compendio, facente parte del “Secondo Portafoglio” di proprietà della predetta Società “C.C.T. S.r.l.”, relativa al Lotto via Verdi 7-9, via Rossini 11 (complesso ex Cavallerizza Reale). Tale avviso fissava al 18 gennaio 2013 il termine per la presentazione di una relazione tecnica che esplicitasse l’idea del progetto (“concept fisico-funzionale”), con quadro di unione sul tipo di funzioni previste dal progetto di massima e sull’uso dello spazio pubblico. Con successivo Avviso del 15 gennaio 2013 i termini venivano prorogati al 28 febbraio 2013. L’Avviso prevedeva inoltre che le relazioni presentate venissero esaminate da un nucleo tecnico comunale al fine di prevedere eventuali integrazioni ai criteri già definiti, vincolanti per i potenziali acquirenti, da approvare con una successiva deliberazione di Giunta Comunale.

Conseguentemente a quanto sopra, in data 27 e 28 febbraio pervenivano al Gestore delle Vendite – che ne ha fatto inoltre alla Città – unicamente due proposte progettuali.

Sulla base di quanto stabilito in sede di Avviso, le idee progettuali sono state esaminate dagli uffici competenti; pertanto, con la presente deliberazione, si intendono definire gli elementi integrativi ai criteri già approvati con la deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2012.

Dopo tale fase, il Gestore delle Vendite procederà all’indizione di asta pubblica per invitare alla presentazione di offerte economiche d’acquisto, finalizzata al duplice obiettivo di reperire risorse che contribuiscano al rimborso del finanziamento contratto dalla società proprietaria e di attivare una complessiva riqualficazione dell’ambito territoriale dell’ex Cavallerizza.

Tutto ciò premesso, preliminarmente va precisato che talune integrazioni riguardano porzioni che non sono nella titolarità di C.C.T. S.r.l. – come nel caso dell’ex Accademia Militare – ovvero che costituiscono un lotto autonomo di vendita – come nel caso dell’ex Zecca – e dunque non sono incluse nella procedura di cui all’Avviso del 7 dicembre 2012 sopra citato; tuttavia, posto che la scheda normativa di P.R.G. prevede che gli interventi siano ricompresi in un Progetto Unitario di Riqualficazione (PUR) esteso all’intero ambito della Cavallerizza Reale, si ritiene necessario fornire un contributo per l’inquadramento complessivo delle trasformazioni ivi realizzabili, con le specificazioni di seguito illustrate.

Gli interventi in progetto devono garantire la valorizzazione ed il recupero degli immobili nel massimo rispetto delle caratteristiche del Complesso; in tal senso si ribadisce che, salvo quanto successivamente esposto, gli interventi devono ordinariamente rientrare tra quelli

di restauro e, per una porzione limitata, di risanamento conservativo. Non dovranno, pertanto, essere alterate le geometrie delle coperture.

Alcuni interventi edilizi proposti e precisamente la realizzazione di “logge” ai vari piani, di aperture al piano terreno verso la parte interna del Complesso e verso i Giardini Reali e la realizzazione di parcheggi nell’edificio della ex Zecca, potranno essere valutati positivamente purché risolti con soluzioni architettoniche e tecniche non impattanti, volte a conservare e valorizzare l’immagine storica del Complesso. Ai sensi delle vigenti N.U.E.A. del P.R.G., tali interventi eccedenti i limiti previsti per gli immobili tutelati, potranno essere ammessi esclusivamente previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. La possibilità di aperture sui Giardini Reali dovrà essere verificata con l’attuale proprietà ovvero il Demanio.

La possibilità di implementare le connessioni verticali nella Manica del Mosca, già assentita dalla Soprintendenza in sede di Conferenza di Servizi del 2004, è comunque subordinata all’acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza stessa circa la realizzazione di interventi eccedenti quelli ammessi, finalizzati a consentire una migliore accessibilità agli edifici.

Sotto il profilo urbanistico, la realizzazione dei parcheggi, sia pubblici che pertinenziali, è altresì ammessa nel sottosuolo dei Giardini Reali nella porzione individuata tra via \_ossigni e corso San Maurizio, all’interno del Perimetro di Studio della Cavallerizza Reale, seppur attualmente non disponibile sotto il profilo patrimoniale.

Dal punto di vista urbanistico, e pur trattandosi di area esterna al complesso della Cavallerizza ed al Perimetro di Studio, si ritiene condivisibile la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo della via Verdi; la pedonalizzazione della via stessa sarà valutata alla luce degli interventi previsti, degli accessi e dei percorsi nuovi ed esistenti, ed in accordo con la Circoscrizione competente.

La verifica di fattibilità relativa agli interventi suddetti è comunque rimandata ai necessari approfondimenti amministrativi e tecnici con i competenti Enti e Servizi della Città interessati (Demanio, Soprintendenza Archeologica e per i Beni Architettonici e Paesaggistici, Direzione Infrastrutture e Mobilità, Circoscrizione, ecc.).

Con riguardo alle destinazioni d’uso previste nei corpi edilizi “Cavallerizza” e “Rotonda”, gli eventuali usi privatistici saranno ammessi a condizione che gli interventi siano volti a valorizzare e consentire la migliore percezione dei manufatti e la massima fruizione pubblica.

L’eventuale incremento della quota residenziale oltre al 50% della SLP totale potrà essere consentito qualora, nelle residuali porzioni del Complesso non adibite a residenza, siano favorite condizioni di maggiore fruizione pubblica.

La presente deliberazione ha esclusivamente valore di indirizzo relativamente ai Progetti Unitari di Riqualficazione, pertanto ogni verifica in ordine al rispetto delle vigenti normative è comunque demandata alla successiva fase progettuale.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

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 i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di integrare gli indirizzi e gli orientamenti progettuali già approvati con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2012 (mecc. 1206298/009) per la redazione del "Progetto Unitario di Riqualificazione" concernente il Complesso della Cavallerizza, che si confermano, con le specificazioni puntualmente espresse in narrativa;
- 2) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**all. 1**);
- 3) di dichiarare, attesa l'urgenza, 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.

L'Assessore all'Urbanistica  
Ilda Curti

L'Assessore al Patrimonio  
Gianguido Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore

Direzione Urbanistica  
Rosa Gilardi

Il Direttore  
Direzione Patrimonio, Diritti Reali,  
Valorizzazioni e Valutazioni  
Carla Villari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Il Direttore Finanziario  
Anna Torroni

Verbale n. 25 firmato in originale:

IL VICESINDACO  
Tommaso Dealessandri

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mauro Penasso

---

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dall'8 giugno 2013.