

ORIGINALE

Provincia di Torino



Città di Orbassano

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N° 60

**OGGETTO: MODIFICA N. 24 DEL P.R.G.C. VIGENTE NON COSTITUENTE
VARIANTE DI P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 12
LETTERA A) ED E) - CASCINA GONZOLE - APPROVAZIONE**

L'anno duemilaventi, addì diciassette del mese di Dicembre alle ore 20:00, convocato dal Presidente, con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in video conferenza ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio Comunale n.2 del 18/03/2020, modificato con atto n.6 del 31/03/2020, in sessione straordinaria aperta di Prima convocazione il Consiglio Comunale, nella persona dei Signori:

BOSSO CINZIA MARIA	SI	MAROCO PAOLO GIOVANNI	SI
CONO GENOVA ELOISA	SI	MESIANO MARIA ANNA	SI
DI SALVO LUCA	SI	PASQUALINI SILVIO	SI
FALSONE GIOVANNI	SI	RASO GIUSEPPE	SI
GAMBETTA EUGENIO	SI	RIVOIRO SIMONE	SI
GUASTELLA FEDERICA	NO	STASSI DANIELE	SI
GUGLIELMI PAOLO	SI	SURIANI ANDREA	SI
INTINO ANGELO	SI	TAGLIETTA ROBERTO	SI
MAIOLO PIERINO	NO		

Assume la presidenza il Sig. Eugenio GAMBETTA

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Dr. Gerlando Luigi Russo.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Partecipano alla seduta, senza diritto di voto, gli Assessori: PUGLISI ETTORE, RUSSO ANTONINO, MARTINA FRANCESCA, MANA STEFANIA, FIORA GIANFRANCO.

OGGETTO: MODIFICA N. 24 DEL P.R.G.C. VIGENTE NON COSTITUENTE VARIANTE DI P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 12 LETTERA A) ED E) - CASCINA GONZOLE - APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la strumentazione urbanistica comunale e specificamente:

- la Variante Generale di adeguamento del Piano Regolatore Generale Comunale approvata con deliberazione della Giunta Regionale 7 Ottobre 1998 n. 14-25592, e pubblicata sul B.U.R. n. 42 del 21 ottobre 1998;
- le successive varianti parziali e strutturali al suddetto P.R.G.C adottate nel corso degli anni e necessarie ad adattare il Piano Regolatore alle sopravvenute esigenze legislative e del territorio, da ultima, la variante parziale n. 23 approvata con d.C.C. n° 22 del 27/03/2013;
- n. 23 modifiche non costituenti variante al P.R.G.C. ai sensi del c. 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., il cui elenco completo è riportato nell'allegata Relazione;

Premesso che:

- le società "MOSSO COSTRUZIONI S.R.L." e la "COOPERATIVA SOCIALE MIRAFIORI - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS" sono comproprietarie, per le rispettive quote di 79,60/100 (settantanove virgola sessanta centesimi) la prima e di 20,40/100 (venti virgola quaranta centesimi) la seconda, dell'immobile denominato Cascina Gonzole sito in ORBASSANO (TO), Regione Gonzole numeri 4 e 3 e Strada Beinasco Rivalta n. 4;
- tale complesso cascinale risale al 929 D.C. e, nel tempo, ha assunto diverse funzioni da sempre legate all'agricoltura ospitando i vari signori che detenevano il relativo potere e anche l'attiguo monastero;
- le attività agricole, oggi, sono completamente cessate e così quelle zootecniche e in parte dei locali si è insediata la Cooperativa Sociale Mirafiori ONLUS che svolge un'attività di progettazione ed erogazione di servizi di formazione socio-educativa in regime residenziale e territoriale, di servizi socio-culturali, bibliotecari e servizi formativi di orientamento;
- parte degli immobili costituenti il "Podere Gonzole" sono stati dichiarati di interesse culturale a sensi dagli artt.10 e 12 del D.lgs n. 42 del 22/01/2004 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e Paesaggistici del Piemonte con decreto n. 10499 del 26/08/2005;
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 37-227 del 4 agosto 2014 ad oggetto "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c) del d.lgs. n. 42/2004 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio"* viene riconosciuto il complesso cascinale Gonzole meritevole di tutela e definite specifiche prescrizioni e modalità di intervento;
- in data 14/06/2019 con pratica edilizia n. 202/19 prot. 19622 e s.m.i. la soc. Mosso Costruzioni S.r.l. e la Cooperativa Sociale Mirafiori ONLUS, hanno

presentato un Piano di Recupero, per la conservazione e rifunzionalizzazione dell'immobile in argomento

- nella pratica anzidetta le nuove funzioni previste per gli immobili costituenti il complesso cascinale della Gonzole sono rivolte, sia al mantenimento e all'incremento delle attività svolte dalla Cooperativa Sociale Mirafiori, sia alla trasformazione dei fabbricati ex agricoli per ricondurli a funzioni residenziali e terziarie con particolare riferimento all'uso dedicato agli utenti-studenti della Facoltà Internazionale di Medicina del San Luigi e di coloro che per motivi di assistenza e lavoro gravitano sull'Azienda Ospedaliera del San Luigi Gonzaga;
- in base al vigente P.R.G.C. la cascina Gonzole è collocata in area di categoria AP classificata con sigla 14.1.3 "Cascina Gonzole" e riconosciuta quale "Edificio di carattere storico-artistico e documentario in zona agricola";
- il P.R.G.C. fa rinvio all'allegato normativo "Edifici di carattere storico-artistico e documentario in zona agricola" P6.a (il cosiddetto *Allegato Cascine*), con la relative schede normative sulla Cascina Gonzole come aggiornata con variante parziale n.18 al P.R.G.C.

Considerato che:

- nella deliberazione di Giunta Regionale n. 37-227 del 4 agosto 2014, citata nelle premesse, sono contenute le prescrizioni d'uso riferite alla tutela e conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici, con evidenza di alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni, in particolare si riporta integralmente il punto 5 paragrafo 3.3 dell'allegato B di detta d.G.R. che prescrive:
"È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio della cascina deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico."
- gli interventi di recupero rivolti alla rifunzionalizzazione del complesso cascinale per destinarlo a residenze di servizio al polo universitario e ospedaliero del San Luigi e ad attività terziarie e sociali necessitano di spazi a standard urbanistici ed edilizi (ex art. 21 L.U.R. e L. 122/89);
- la soluzione prevista nel progetto di Piano di Recupero, oltre a non essere conforme alle norme di P.R.G.C., prevedendo il riutilizzo di volumetrie non assentite risulta in contrasto con la normativa regionale su indicata prevedendo i parcheggi interrati al di sotto della corte della cascina;
- l'attuale ambito di intervento previsto dal P.R.G.C., in quanto limitato ad un solo blocco edilizio, non consente l'allocazione di parcheggi al di fuori delle corti costituenti il complesso cascinale.

Viste:

- la nota del 12/05/2020 prot. 17236 con la quale l'Ufficio Urbanistica ha richiesto ai proponenti la ripresentazione del Piano di Recupero in variante la localizzazione dei parcheggi pertinenziali in superficie in conformità alle prescrizioni della d.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014;
- l'istanza pervenuta con nota del 27/08/2020 e acclarata al Protocollo dell'Ente alla medesima data al n. 26945 presentata dai proponenti il P.d.R. in argomento con la quale, dichiarando la volontà di procedere alla ripresentazione del SUE in conformità al P.R.G.C., avanzano all'Amministrazione la richiesta di alcune modifiche alle schede normative dell'intervento, non costituenti variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 c. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Preso atto che le modifiche proposte riguardano la scheda d'area di P.R.G.C. 14.1.3 Cascina Gonzole, dell'*"Allegato relativo agli edifici di carattere storico e artistico e documentario in zona agricola"* – P6.a (il cosiddetto *Allegato Cascine*) e precisamente:

1) Nella scheda vigente *"Caratteristiche storico-documentarie, d'uso e condizioni edilizie degli edifici rurali in zona agricola - A) Riferimenti, caratteristiche generali del complesso ed interventi ammissibili"*:

a) all'interno dell'Unità di Suolo n. 2, il fabbricato n. 4 (siglato con la lettera A-casa rustica) non risulta correttamente individuato, in quanto estende il suo perimetro al fabbricato n. 3 (siglato con la lettera F- capannone) attribuendogli le stesse componenti morfologiche.

Nella realtà, il fabbricato n. 3, (una grande struttura riconosciuta "di pregio", a doppia/tripla altezza senza orizzontamenti intermedi e con ampie aperture, in particolare nella parte inferiore, utilizzata in precedenza come essiccatoio per il tabacco, poi come fienile a tutta altezza e, in ultimo, a deposito) si estende a tutta la manica del fabbricato fino all'angolo sud-ovest costituendo una C con la restante parte dell'edificio (*cf. porzione contornata in rosso nella planimetria a pag. 10 della "Relazione e scheda di modifica"*).

Il perimetro del fabbricato n. 4 viene pertanto ridefinito all'unità immobiliare esistente (cf. edificio contornato in blu nella planimetria a pag. 10 "Relazione e scheda di modifica") con tipo edilizio A (casa rustica), conservando il tipo di intervento in progetto Rsa (Ristrutturazione edilizia di tipo a) e con numero di 2 piani F.T. (rispetto alla scheda vigente che gliene attribuisce solamente uno)

b) il fabbricato n. 3 viene ridefinito nella sua perimetrazione in conseguenza della modifica di cui al punto a).

Inoltre, trattandosi di edificio avente le caratteristiche sopra richiamate, l'intervento Rsb (Ristrutturazione edilizia di tipo b) assegnato dalla scheda, che ammette la sostituzione dei solai con modifica di quota, non potrebbe essere attuato in quanto da effettuarsi su edificio privo di orizzontamenti, vanificando l'obiettivo generale enunciato nelle Premesse dell'*Allegato Cascine*, costituito dal *"rinnovo funzionale dei contenitori edilizi che, altrimenti, sarebbero destinati ad irreversibili forme di degrado"*. Peraltro, il tipo d'intervento Rsb non risulta congruente ed omogeneo con quello attribuito agli altri fabbricati cascinali disciplinati nell'*Allegato* medesimo, di conformazione edilizia e suscettività attuativa analoga, ovvero l'intervento di Ristrutturazione edilizia di tipo v (Rsv).

Si ritiene, pertanto, opportuno e necessario, modificare la categoria del tipo di intervento attribuito al fabbricato n. 3, da Ristrutturazione edilizia b (Rsb) a Ristrutturazione edilizia v (Rsv).

c) In modo simile all'edificio n. 4 anche l'edificio n. 2 identificato con la lettera C (cf. edificio contornato in verde nella planimetria a pag. 10 “Relazione e scheda di modifica”), presenta due piani fuori terra, la stalla al piano terreno e un vano chiuso su 4 lati al piano secondo. Si ritiene pertanto riportare nella tabella dello stato attuale il corretto numero di piani degli edifici n. 2 e n. 4.

Le modifiche di cui ai precedenti punti 1a), 1b) e 1c), non costituenti varianti al P.R.G.C., rientrano tra quelle contemplate al comma 12 lett. a) dell'art 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. che così recita:

“a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;”

2) La scheda vigente, *“Caratteristiche storico-documentarie, d'uso e condizioni edilizie degli edifici rurali in zona agricola - B) Caratteristiche dei singoli edifici ed interventi ammissibili”*, individua graficamente la modalità di attuazione dell'intervento attraverso P.d.R. (Piano di Recupero) per la sola parte riferita ai fabbricati che compongono l'unità di suolo n. 3 (indicata con un perimetro puntinato grosso) mentre, per la parte restante del complesso (unità di suolo n. 1 e 2), l'assoggettamento a P.d.R. potrebbe scaturire in termini normativi in base al principio generale recato dall'art. 43 c. 6 delle N.D.A. del P.R.G.C., in caso di mutamento d'uso.

Considerato il suddetto condivisibile principio generale, oltre alla rilevata necessità di dover e poter organizzare e orientare in termini integrati ed unitari gli interventi di recupero sugli edifici esistenti del complesso della *Cascina Gonzole*, nonché quelli relativi alle connesse aree per servizi pubblici e privati, si ritiene utile ed opportuno estendere il perimetro assoggettato a P.d.R. a tutto il complesso cascinaile comprendendo anche le Unità di Suolo 1 e 2 e inglobando anche porzioni di aree esterne, in buona parte già compromesse, al solo fine di destinarle al reperimento degli standard urbanistici art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e pertinenziali ex Legge 122/89; ciò, per l'impossibilità del reperimento degli stessi nell'interrato della corte interna (vincoli di P.P.R. e dGR n. 37-227 del 4/8/2014) e l'inopportunità di prevederli, a raso, nella medesima corte, per ragioni di decoro e rispetto del carattere storico-artistico del complesso.

Le modifiche di cui al precedente punto 2), non costituenti varianti al P.R.G.C., rientrano tra quelle contemplate al comma 12 lett. e) dell'art 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. che così recita:

“e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse”;

Preso, altresì, atto delle motivazioni addotte dai richiedenti, allegate all'istanza avanti indicata e ritenuto di accogliere positivamente le ragioni avanzate – considerate d'interesse per la collettività, in quanto permettono di conseguire pienamente quanto enunciato dal Piano Regolatore vigente con riferimento al “rinnovo funzionale dei contenitori edilizi che, altrimenti, sarebbero destinati ad

irreversibili forme di degrado” e di poter organizzare e orientare in termini integrati ed unitari gli interventi di recupero sugli edifici esistenti del complesso della *Cascina Gonzole*, nonché quelli relativi alle connesse aree per servizi pubblici e privati - così come riportato nel documento “*Relazione e scheda di modifica*” elaborato dall'Ufficio Urbanistica a cui si rimanda integralmente, per gli elementi di dettaglio;

Dato atto che le suddette modifiche al P.R.G.C. vigente non costituiscono variante di Piano Regolatore in quanto coerenti con quanto previsto al comma 12 lettera a) ed e) dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

Vista la Modifica n.° 24 del P.R.G.C. vigente, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettere a) ed e) della L.R. 56/77 e s.m.i., a cura del Servizio Urbanistica di questo Ente, allegata al presente provvedimento per farne integrante e sostanziale e costituito dai seguenti elaborati:

- *Relazione e Scheda di modifica;*
- *Relazione ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. 22 marzo 2019, n. 4/R. (Regolamento di attuazione del Piano paesaggistico Regionale del Piemonte);*

Ritenuto pertanto necessario modificare alcuni elaborati del PRGC vigente nel seguente modo:

- nell'“*Allegato relativo agli edifici di carattere storico-artistico e documentario in zona agricola - P6.a*” modificare le relative schede come di seguito riportato:

- le planimetrie, stato attuale e in progetto: “*Caratteristiche storico-documentarie, d'uso e condizioni edilizie degli edifici rurali in zona agricola - A) Riferimenti, caratteristiche generali del complesso ed interventi ammissibili*”;
- le tabelle, stato attuale e in progetto: “*Caratteristiche storico-documentarie, d'uso e condizioni edilizie degli edifici rurali in zona agricola - B) Caratteristiche dei singoli edifici ed interventi ammissibili – Area di P.R.G.C. 14.1.3 – Cascina Gonzole*”;

il tutto come riportato nell'elaborato *P6.a*, di seguito indicato, coordinato con le modifiche avanti riportate;

- “*Allegato relativo agli edifici di carattere storico-artistico e documentario in zona agricola - P6.a*” coordinato con le modifiche apportate dalla Modifica n. 24 oggetto del presente provvedimento;

Preso atto che la Commissione Territorio in data 04/12/2020 ha esaminato la documentazione succitata costituente la modifica n.12 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 12 lettere a) ed e) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Ritenuto di non dover procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS della presente modifica n. 24 non costituendo variante al PRGC vigente per il combinato disposto degli artt. 3bis e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Visto l'allegato parere favorevole espresso in merito a detta proposta dal Dirigente del III Settore in ordine alla regolarità tecnica e dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

Visti gli artt. 42 e 49 del D. LGS 267/2000 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.;

Visto il D.lgs. n. 33 del 14/03/2013;

Uditi gli interventi del Sindaco, dell'assessore Fiora, del Presidente del Consiglio e dei Sigg. consiglieri Di Salvo, Falsone, Guglielmi, Marocco, Raso, Suriani per i cui interventi integrali si rinvia al supporto digitale ove gli stessi risultano registrati ai sensi dell'art. 61 del vigente regolamento del Consiglio Comunale.

Visto l'esito, proclamato dal Presidente, della votazione espressa per alzata di mano che è del seguente tenore:

Presenti al momento della votazione n. 15
Astenuti n. 4 (Di Salvo, Intino, Suriani, Taglietta)
Votanti n. 11
Voti favorevoli n. 10
Voti contrari n. 1 (Raso)

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in parte premessa e che qui si intendono integralmente riportate e trascritte:

1) **DI APPROVARE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 12 – lettere a) ed e) della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i., la modifica N° 24 del P.R.G.C. vigente, non costituente variante di Piano Regolatore, così come redatta dal Servizio Urbanistica, costituita dagli elaborati come di seguito riportati e allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale:

1. Relazione e Scheda di modifica;

2. Relazione ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. 22 marzo 2019, n. 4/R. (Regolamento di attuazione del Piano paesaggistico Regionale del Piemonte);

2) **DI DARE ATTO** che il suddetto elaborato di cui al punto 1. del precedente capoverso, individua le modifiche apportate agli elaborati del P.R.G.C. vigente, come di seguito elencati, che vengono allegati coordinati con le modifiche testé approvate, per farne parte integrante e sostanziale:

- *“Allegato relativo agli edifici di carattere storico-artistico e documentario in zona agricola - P6.a”* coordinata con le modifiche apportate dalla Modifica n. 24 oggetto del presente provvedimento;

3) **DI DARE ATTO** che la presente modifica del P.R.G.C. vigente non costituisce variante di Piano Regolatore, in quanto coerente con quanto previsto al comma 12 lettere a) ed e) dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

4) **DI DARE ATTO** che, la presente modificazione, non costituendo variante al P.R.G.C. vigente per quanto disposto dall'art.17 c. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., non è sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 3bis della medesima Legge;

5) **DI DICHIARARE** che la presente modifica ha rilevanza esclusivamente per ambiti territoriali ricompresi nel territorio amministrato del Comune di Orbassano ed è compatibile con le norme e le prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici sovraordinati vigenti;

6) **DI DARE ATTO** che la presente modifica diventa efficace a seguito della pubblicazione sul sito web comunale ai sensi del comma 3 dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

7) **DI DARE** altresì **ATTO** che la presente deliberazione di approvazione unitamente all'elaborato tecnico costituente aggiornamento del P.R.G.C. saranno trasmessi in formato elettronico alla Città Metropolitana di Torino e alla Regione Piemonte ai sensi del comma 13 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Procedutosi a separata votazione, per l'urgenza di provvedere in merito, con n. 4 astenuti (Di Salvo, Intino, Suriani, Taglietta) n. 1 contrario (Raso) e n. 10 voti favorevoli, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

Il Consiglio comunale si chiude alle ore 22,00 del 17 dicembre 2020

Letto, confermato e sottoscritto :

IL PRESIDENTE del CONSIGLIO
Eugenio GAMBETTA

Il Segretario Generale
Dr. Gerlando Luigi Russo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 30/12/2020

Orbassano, li

Il Segretario Generale
Dr. Gerlando Luigi Russo

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale visti gli atti di ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 10/01/2021 dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione (D.Lgs. 267/00 art.134, comma 3)

Orbassano, li

Il Segretario Generale
Dr. Gerlando Luigi Russo
