

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**del**  
**CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 79 del 24/07/2025**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (PRGC). RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE "EX CINEMA REGINA" DI VIA SAN MASSIMO N. 3 IN APPLICAZIONE DEL TITOLO II, CAPO I, DELLA L.R. 16/2018: ACCOGLIMENTO PROPOSTA DI INTERVENTO E INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO INTERESSATO CON MODIFICHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO EX ART. 17, COMMA 12, L.R. 56/1977.**

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventiquattro** del mese di **luglio** alle ore **19:00** Sala Consiliare, convocata per determinazione del Presidente, con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale del quale sono membri i Signori:

COMPONENTE	RUOLO	PRESENTE	ASSENTE	MOTIVO
Cavallone Matteo	Sindaco	Si		
Armentano Davide	Consigliere	Si		Videoconferenza
Benuzzi Bruno	Consigliere	Si		
Bernardini Vanda	Consigliere	Si		
Bertolino Carla	Consigliere	Si		
Bua Serena	Consigliere		Si	Giustificato
Cuzzucoli Leonardo	Consigliere	Si		
D'Elia Gino	Consigliere	Si		
De Pellegrino Ciro	Consigliere	Si		
Delsanto Marco	Consigliere Anziano	Si		
Fichera Rosario Fabio	Consigliere	Si		
Fochesato Alessandro	Vicepresidente		Si	Giustificato
Giacchetta Daniele	Consigliere	Si		
Loverso Ilaria	Consigliere	Si		
Macri Stefania	Consigliere		Si	Giustificato
Manfredi Enrico	Presidente	Si		
Marino Tommaso	Consigliere	Si		
Merico Erica	Consigliere	Si		
Papa Sergio	Consigliere	Si		
Petiti Luca	Consigliere	Si		
Ponte Stefano	Consigliere	Si		
Romeo Alberto	Consigliere	Si		
Sardo Alessandra	Consigliere	Si		Videoconferenza
Scarlata Giovanna	Consigliere	Si		
Stuppia Andrea	Consigliere	Si		

Sono, altresì, presenti al momento della trattazione del presente argomento gli assessori signori: GARRUTO Antonio, TRECCARICHI Gianluca, BERTOLO Clara, BACCHIN Roberto, CHIAUZZI Ida, RESTUCCIA Ignazio.

Il Presidente Dott. Enrico Manfredi assume la presidenza. Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. Maurizio Ferro Bosone.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, essendo presenti n. 22 Consiglieri su 25 assegnati, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento sopra indicato.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (PRGC). RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE "EX CINEMA REGINA" DI VIA SAN MASSIMO N. 3 IN APPLICAZIONE DEL TITOLO II, CAPO I, DELLA L.R. 16/2018: ACCOGLIMENTO PROPOSTA DI INTERVENTO E INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO INTERESSATO CON MODIFICHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO EX ART. 17, COMMA 12, L.R. 56/1977.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale e Qualità della vita, Gianluca Treccarichi, propone, a nome della Giunta Comunale, l'adozione della seguente deliberazione, che è stata sottoposta all'esame della VI Commissione Consiliare in data 15 Luglio 2025.

Premesso che:

- la Città di Collegno è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con DGR n. 10-9436 del 26/05/2003 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 23 del 05/06/2003) e successive Varianti esecutive ai sensi di Legge;
- sulla base di quanto previsto dalla Legge regionale 4/10/2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), art. 3, comma 1, "le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001, con eventuale ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli edifici";
- ai sensi dello stesso art. 3, comma 3, l'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici "è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all'art.17, comma 12, lettera h ter), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)". Con la medesima deliberazione, che non costituisce Variante allo strumento urbanistico, sono definiti gli interventi ammissibili in applicazione della norma secondo quanto previsto all'art. 17, comma 12, lettera f), della L.r. 56/1977;

Dato atto che, in ragione di quanto previsto dall'art. 3, comma 6, della L.r. 16/2018, è prevista la possibilità per gli aventi titolo di presentare proposta di intervento da sottoporre a valutazione comunale. Il Comune valuta la proposta in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRGC vigente e, se coerente con le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e con le limitazioni indicate dalle disposizioni di riferimento, entro centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto;

Vista la proposta di intervento presentata con nota prot. 45296 del 1/07/2025 dagli aventi titolo sull'edificio già sala cinematografica "Regina" di via San Massimo n. 3, con progetto teso alla demolizione dello stesso fabbricato e successiva ricostruzione con ampliamento e medesima destinazione d'uso in applicazione dell'art. 5 della L.r. 16/2018;

Rilevato che il vigente PRGC individua il fabbricato in parola all'interno del comparto "D2", allo stato non attuato, del Piano Particolareggiato "Area Centrale di Collegno" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 5/9/1997. Per le parti non attuate nei termini di efficacia della convenzione, considerabili di completamento in presenza di un compiuto assetto urbanistico e delle urbanizzazioni, le previsioni dello strumento esecutivo mantengono validità in ragione di quanto stabilito con Variante n. 10 al PRGC, parziale, approvata con deliberazione consiliare n. 94 del 24/07/2008;

Considerato che in relazione a quanto previsto con Variante al Piano Particolareggiato approvata con deliberazione n. 132 del 28/11/2001, tuttora vigente, sugli edifici esistenti del comparto "D2" risultano

ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche quelli di ristrutturazione edilizia;

Atteso che, con riguardo alle limitazioni di cui agli artt. 3, 5 e 11 della L.r. 16/2018, l'intervento di demolizione e di ricostruzione con ampliamento dell'edificio già sala cinematografica "Regina" proposto con nota prot. 45296 del 1/07/2025, configurabile come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, senza variazione della destinazione d'uso:

- è finalizzato a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dell'immobile e non conduce a un intervento di ristrutturazione urbanistica come definito all'art. 3, comma 1, lettera f), dello stesso DPR 380/2001;
- interessa un fabbricato esistente al 26/10/2018, legittimo alla data di presentazione della proposta di intervento e localizzato in un ambito di territorio servito da opere di urbanizzazione primaria;
- non coinvolge un edificio localizzato nelle fasce fluviali A e B del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché nelle aree individuate dal PRGC in classe di pericolosità geomorfologica IIIa), IIIc) e IIIb4), o in abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della Legge n. 64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);
- non interessa un edificio di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario tutelato dal D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) né individuato dal PRGC tra quelli da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.r. 56/1977 o caratterizzato da valenza paesaggistica in seno al PPR;
- non riguarda un edificio localizzato all'interno della Rete Natura 2000 o collocato all'interno di aree naturali protette;

Considerata la proposta di intervento presentata dagli aventi titolo sul fabbricato di via San Massimo n. 3 con nota prot. 45296 del 1/07/2025 nel merito condivisibile e dunque accoglibile, sia per la valorizzazione architettonica di un immobile oggi inutilizzato e in precarie condizioni manutentive, sia in relazione al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, che prevede la riapertura di un'attività di proiezione cinematografica storica per il territorio collegnese, fermo restando che l'intervento conduca all'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo secondo quanto prescritto all'art. 10, comma 4, della L.r. 16/2018;

Vista la necessità, definita dall'art. 3, comma 1, L.r. 16/2018, di individuare, con modifica dello strumento urbanistico, gli edifici sui quali promuovere interventi di ristrutturazione edilizia in applicazione del Titolo II, Capo I, della stessa L.r. 16/2018;

Dato atto che la modifica sopra indicata, che consiste nell'introduzione, in appendice alle Norme tecniche di attuazione generali del PRGC, di una specifica scheda di perimetrazione dell'immobile interessato su cartografia tecnica con indicazione del tipo di intervento ammesso, non costituisce Variante allo strumento stesso ma semplice modifica assunta dal Comune con deliberazione consiliare, in quanto riferita alla fattispecie di cui alla lettera h ter) dell'art. 17, c. 12, L.r. 56/1977;

Ritenuto pertanto di:

- **accogliere**, per le motivazioni indicate in premessa, la proposta di intervento presentata con nota prot. 45296 del 1/07/2025 dagli aventi titolo sull'edificio già sala cinematografica "Regina" di via San Massimo n. 3, con progetto teso alla demolizione dello stesso fabbricato e successiva ricostruzione con ampliamento e medesima destinazione d'uso in applicazione dell'art. 5 della L.r. 16/2018, sulla base dei seguenti elaborati tecnici, allegati sub. A) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

- Relazione tecnica

- Piante sezione e prospetti - rilievo
  - Piante sezione e prospetti - progetto
  - Piante sezione e prospetti - sovrapposizione
  - Verifica standard urbanistici
  - Rendering
- **individuare**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, L.r. 16/2018 e con specifica scheda di perimetrazione dell'immobile interessato su cartografia tecnica con indicazione del tipo di intervento ammesso, allegata alla presente deliberazione sub. B) per farne parte integrante e sostanziale e da prevedere in appendice alle Norme tecniche di attuazione generali del PRGC, l'edificio di via San Massimo n. 3 tra quelli soggetti a ristrutturazione edilizia in applicazione del Titolo II, Capo I "Misure per il riuso e la riqualificazione edilizia", della stessa L.r. 16/2018;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Vista la L. 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i;

Vista la L.r. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i;

Viste tutte le disposizioni normative citate in narrativa;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 18/08/2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica e alla non rilevanza contabile rispettivamente del Responsabile del Servizio interessato e del Responsabile di Ragioneria;

### **DELIBERA**

- 1) di richiamare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del dispositivo;
- 2) di **accogliere**, per le motivazioni indicate in premessa, **la proposta di intervento** presentata con nota prot. 45296 del 1/07/2025 dagli aventi titolo sull'edificio già sala cinematografica "Regina" di via San Massimo n. 3, con progetto teso alla demolizione dello stesso fabbricato e successiva ricostruzione con ampliamento e medesima destinazione d'uso in applicazione dell'art. 5 della L.r. 16/2018, sulla base dei seguenti elaborati tecnici, allegati sub. A) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:
  - Relazione tecnica
  - Piante sezione e prospetti - rilievo
  - Piante sezione e prospetti - progetto
  - Piante sezione e prospetti - sovrapposizione
  - Verifica standard urbanistici
  - Rendering
- 3) di **individuare**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, L.r. 16/2018 e con specifica scheda di perimetrazione dell'immobile interessato su cartografia tecnica con indicazione del tipo di intervento ammesso, allegata alla presente deliberazione sub. B) per farne parte integrante e sostanziale e da prevedere in appendice alle Norme tecniche di attuazione generali del PRGC, **l'edificio di via San Massimo n. 3 tra quelli soggetti a ristrutturazione edilizia in applicazione del Titolo II, Capo I, della stessa L.r. 16/2018;**

- 4) di dare atto che per effetto della modifica sopra indicata, la presente deliberazione - che non costituisce Variante allo strumento urbanistico ma semplice modifica assunta dal Comune con deliberazione consiliare, in quanto riferita alla fattispecie di cui alla lettera h ter) dell'art. 17, c. 12, della L.r. 56/1977 - comporta l'aggiornamento delle Norme tecniche di attuazione dello stesso PRGC, allegate sub. C) alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 5) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul sito internet della Città di Collegno nella sezione "Pianificazione urbana" e nella specifica sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 33/2013;
- 6) di provvedere alla trasmissione della presente deliberazione e dei relativi allegati, comprensivi dell'aggiornamento degli elaborati normativi del PRGC, alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino ai sensi dell'art. 17, comma 13, della L.r. 56/1977;
- 7) di individuare quale Responsabile del procedimento, per tutti gli Atti inerenti e conseguenti, il Dirigente del Settore Ambiente e Trasformazioni Urbane della Città di Collegno.

o-o-o-oOOOOo-o-o-o

Ultimata la relazione dell'Assessore TRECCARICHI, il Presidente invita gli astanti a discutere e deliberare in merito;

Uditi gli interventi dei Consiglieri BERNARDINI, PAPA, ROMEO, FICHERA, STUPPIA, SARDO, BENUZZI, PETITI, DELSANTO e del Sindaco CAVALLONE; il cui testo che qui si dà come riportato integralmente risulta registrato su supporto informatico ai sensi dell'art. 108 del Regolamento delle sedute consiliari;

Ultimati gli interventi, il Presidente pone ai voti la proposta;

Dalla votazione palese che ne segue si constata il seguente risultato:

Presenti n. 22 (Assenti: BUA, FOCESATO, MACRÌ)

Votanti n. 22;

Voti a favore n. 22.

Pertanto all'unanimità la proposta è approvata.

Successivamente;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti, espressi in forma palese, risultati come segue:

Presenti n. 22 (Assenti: BUA, FOCESATO, MACRÌ)

Votanti n. 22;

Voti a favore n. 22.

## **DELIBERA**

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

Il Presidente, dato atto che gli argomenti all'ordine del giorno sono terminati dichiara chiusa la seduta, sono le h. 00:25 del 25 luglio 2025.

Verbale letto e sottoscritto

**Il Segretario Generale**  
**Dott. Maurizio Ferro Bosone**

**Il Presidente**  
**Dott. Enrico Manfredi**

Nome Allegato	Impronta Allegato
AllSubA)_PianteSezioniProspetti-Progetto.pdf.p7m.p7m	693EFF95541402E3CC53099097E63D9766AD530BB569387A16BAF6C2B4093802
AllSubA)_PianteSezioniProspetti-Rilievo.pdf.p7m.p7m	3A4F5AD95151469C1672F2450DA6FF29BC452DBD5C5BE99A043C9C28BDB28033
AllSubA)_PianteSezioniProspetti-Sovrapposizioni.pdf.p7m.p7m	A55D2295EBFA5064AFBB90F2D69D176C9EDBC7563AFCEC958D5EA76D36FC0F93
AllSubA)_Rendering.pdf.p7m.p7m	9F5C506A6F5BB537FF0A4C8EB37441A77D51F2FE0CF6165B0A8A807FC3BF85B5
AllSubA)_RlazioneTecnica.pdf.p7m.p7m	A0499775A998AB8491AA617742E7B36C26B1C055140FB5951EA4072F6B10E57D
AllSubA)_VerificaStandardUrbanistici.pdf.p7m.p7m	3F45AEB1F15881FBF0CFD66114DC56B7B2D152ECCA31EF32E0B9CCDCA163E44C
AllSubB)_SchedaIndividuazioneEdificio.pdf.p7m	909AE555534137AE64B346A35455AD2B2F06E4E6A543E65912651FAF44A83B9C
AllSubC)_NTA_Lug2025.pdf.p7m	3F142CE6D46E47CA188E6D47019ED7BA544E057EE94D9A7803C807D76A520352

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD). Il presente originale elettronico è conservato negli archivi informatici dell'ente ai sensi del D.Lgs. 82/2005*