

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 7 SETTEMBRE 2015

(proposta dalla G.C. 14 luglio 2015)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente PORCINO Giovanni ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	CURTO Michele	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	D'AMICO Angelo	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	DELL'UTRI Michele	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	FERRARIS Giovanni Maria	PAOLINO Michele
ARALDI Andrea	GENISIO Domenica	RICCA Fabrizio
BERTHIER Ferdinando	GRECO LUCCHINA Paolo	SBRIGLIO Giuseppe
BERTOLA Vittorio	LA GANGA Giuseppe	TROIANO Dario
CARRETTA Domenico	LATERZA Vincenzo	TROMBOTTO Maurizio
CASSIANI Luca	LEVI-MONTALCINI Piera	TRONZANO Andrea
CENTILLO Maria Lucia	LIARDO Enzo	VENTURA Giovanni
CERVETTI Barbara Ingrid	LOSPINUSO Rocco	VIALE Silvio
CUNTRO' Gioacchino	MAGLIANO Silvio	

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 37 presenti, nonché gli Assessori: LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - MANGONE Domenico - TEDESCO Giuliana - TISI Elide.

Risultano assenti i Consiglieri: CARBONERO Roberto - FURNARI Raffaella - MARRONE Maurizio - SCANDEREBECH Federica.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: DEMOLIZIONE EDIFICI SITI IN V. S. AMBROGIO A TIPOLOGIA PRODUTTIVA E TERZIARIA, RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A STRUTTURA DI VENDITA COMMERCIALE CON DELOCALIZZAZIONE DI S.L.P. RESIDUA. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ARTICOLO 14 D.P.R. 380/2001 E ARTICOLO 5, COMMI 9-14 LEGGE 106/2011. APPROVAZIONE DEROGA.

Proposta dell'Assessore Lo Russo, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

La Legge 12 luglio 2011 n. 106 "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio", entrata in vigore il 14 maggio 2011, ha introdotto, all'articolo 5, nei commi da 9 a 14, nuove norme finalizzate ad "... incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili", demandando alle Regioni di approvare " ... entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti."

Ai sensi del comma 14 del medesimo articolo 5, decorso l'ulteriore termine di centoventi giorni sempre dalla data di entrata in vigore della legge di conversione e sino all'entrata in vigore di specifica Legge Regionale, nelle Regioni a statuto ordinario le disposizioni introdotte dal comma 9 sono immediatamente applicabili e la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale è realizzabile in misura non superiore al venti per cento del volume dell'edificio, se destinato a uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici destinati ad uso diverso.

Entro il sopra citato termine la Regione Piemonte non ha approvato specifica legge di incentivazione recependo, quindi, le disposizioni introdotte dalla legge nazionale e, con circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/UOL del 9 maggio 2012, ha provveduto a fornire le prime indicazioni per dare operatività alla stessa.

Ai sensi dei commi 9 e 13 dell'articolo 5 della Legge n. 106/2011, agli interventi rientranti nelle finalità della nuova legge si applica l'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Tale articolo prevede, ordinariamente, il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, esclusivamente per impianti pubblici o di interesse pubblico. Dette deroghe possono esclusivamente riguardare,

fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, i seguenti parametri:

- limiti di densità edilizia;
- altezze;
- distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi.

Risultano ora assentibili in deroga al P.R.G, in forza del combinato disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 5 commi 11 e 13 della Legge n. 106/2011, gli interventi edilizi riconosciuti di razionalizzazione e riqualificazione, fermo restando "...il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42."

Tale disposizione si applica, pertanto, sia ad interventi su edifici ed impianti pubblici, sia su impianti o edifici privati per i quali sia stato riconosciuto l'interesse pubblico promosso dalla Legge n. 106/2011, anche prevedendo il mutamento di destinazione d'uso "... purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari ...".

Gli interventi di razionalizzazione/riqualificazione non possono comunque riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), la Città di Torino ha approvato i primi indirizzi e criteri applicativi delle norme di incentivazione contenute nella Legge n. 106/2011, finalizzati a consentire la valutazione delle proposte progettuali avanzate ai sensi di tale legge, nonché per semplificare ed accelerare le fasi tecniche istruttorie.

Nella stessa deliberazione, in merito ai concetti di "complementarietà" e "compatibilità" si è provveduto, in particolare, ad effettuare una preliminare analisi dell'impianto urbanistico del Piano Regolatore Generale di Torino che costituisce l'elemento di base per le valutazioni sulle destinazioni d'uso.

Da tale ricognizione risulta, con ogni evidenza, che il P.R.G. contiene già il concetto di compatibilità tra destinazioni d'uso, prevedendo ordinariamente destinazioni urbanistiche articolate su mix funzionali estesi a comparti urbani omogenei comprendenti una pluralità di attività diverse suddivise in "attività consentite" (caratterizzanti la destinazione principale) ed "attività ammesse" con ciò intendendo quelle che in sede di pianificazione generale sono state per l'appunto ritenute compatibili o complementari a quelle principali.

Devono, pertanto, essere considerate "compatibili o complementari" con le destinazioni principali le destinazioni d'uso espressamente ammesse dal vigente P.R.G. nelle rispettive "Aree normative" e "Zone normative".

Si ritiene quindi che, in attuazione del cosiddetto Decreto Sviluppo, per gli interventi da attuarsi ai sensi della Legge n. 106/2011, tale compatibilità non sia soggetta alle eventuali limitazioni di P.R.G. relativamente alla distribuzione delle attività sia in termini quantitativi (esempio limitazioni percentuali o in valori assoluti) sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (esempio limitazione ad alcuni piani o ad alcune porzioni di immobili).

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo altresì utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica, aventi i contenuti di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, i cui progetti definiscono l'assetto morfologico dell'edificato e degli spazi pubblici, nonché le relative opere di urbanizzazione, costituenti il presupposto di riqualificazione richiesto dalla Legge n. 106/2011, ed ulteriori opere aggiuntive da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore o impegni economici, da concordare con la Città, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), sono state approvate integrazioni ai predetti indirizzi e criteri applicativi e indirizzi in materia di opere di urbanizzazione, introducendo, altresì - al fine di garantire omogeneità di trattamento nell'istruttoria delle diverse proposte e bilanciare, in termini di proporzionalità, l'interesse privato con quello pubblico - un metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da versare in alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da commisurare facendo riferimento sia all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti assimilando l'intervento previsto in deroga alla nuova costruzione, sia alla quotazione immobiliare media di mercato.

Infine, con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) sono state approvate ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi della Legge 106/2011 in materia di delocalizzazioni delle volumetrie e di risorse aggiuntive compensative per interventi su immobili in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.) consistenti in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al sopraccitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana.

L'area oggetto del presente intervento è posta nella porzione est del triangolo delimitato da corso Francia, corso Peschiera e corso Monte Cucco, in un'area di espansione urbana risalente ai primi decenni del Novecento. In particolare, tale area è delimitata dalle vie Sant'Ambrogio, Sant'Antonino, Sant'Antonino-interno 31 (proseguimento della via Guido Rey) e Filippa.

Gli immobili presenti nel perimetro di progetto, a uno/due piani fuori terra di tipologia produttiva e terziaria, risultano a tutt'oggi dismessi o in fase di rilascio da parte degli affittuari e non presentano valenza storico-documentaria riconosciuta dal vigente P.R.G.; si ritiene,

tuttavia, che il piccolo fabbricato con funzione di "portale" di accesso all'area produttiva delle ex Officine Sant'Ambrogio, edificato nel 1922, sia meritevole di conservazione come memoria storica del sito, con contestuale riuso della "guardiola" di ingresso.

I fabbricati esterni al perimetro dell'area di progetto, ma ricompresi all'interno dell'isolato, sono eterogenei: coesistono corpi di fabbrica residenziali a 2-3 piani fuori terra di genesi novecentesca, laboratori artigianali, attività artigianali di servizio (carrozzeria), unitamente ad un interessante riuso a destinazione terziaria di un opificio pluripiano lungo la via Filippa. Lungo la via Sant'Ambrogio si affaccia un edificio residenziale a sei piani fuori terra realizzato negli anni '70, oltre a ex fabbricati artigianali e produttivi, a uno - due piani fuori terra, non trasformati, in quanto ricadenti all'interno dell'ATS 8L, e utilizzati con le stesse destinazioni produttive combinate con attività commerciali; lungo la via Filippa si affacciano edifici di ridotta altezza (2/3 piani fuori terra) di origine novecentesca in cui risulta presente un mix di destinazioni residenziali/terziario.

La porzione di strada denominata via Sant'Antonino - interno 31 (proseguimento della via Guido Rey) lungo la quale si affacciano gli ingressi dei box pertinenti ai Condominii di corso Monte Cucco, risulta, attualmente, con sbocco carrabile verso la via Filippa di ridotte dimensioni a causa della presenza di un basso fabbricato che sarà oggetto di demolizione in conseguenza dell'intervento in oggetto.

Lungo il confine Ovest, compreso tra l'area di progetto e la via Sant'Antonino, è preesistente un edificio unifamiliare a due piani fuori terra privato, con area verde pertinenziale, destinato dal P.R.G. a Servizi Privati.

L'intervento per il quale si richiede il rilascio del permesso di costruire in deroga per i parametri "densità edilizia" e "destinazione d'uso", ai sensi della citata norma, con contestuale delocalizzazione della quota di S.L.P. residua, interessa un'area fondiaria pari a metri quadrati 11.087.

La Società MAR.VIT S.r.l. codice fiscale 06278240962, con sede in Milano, piazza Luigi di Savoia 22, in persona del legale rappresentante signor BRAMAFARINA Alessandro Giovanni e la Signora DE REGIBUS Renata, in qualità di proprietari, hanno presentato in data 23 dicembre 2013 istanza registrata al Protocollo dell'Area Edilizia Privata con n. 2013/15/23624, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e articolo 5 commi 9-14 della Legge 106/2011, per la demolizione delle costruzioni esistenti a destinazione produttivo e terziaria con successiva costruzione di nuovo edificio destinato a media struttura di vendita commerciale e contestuale delocalizzazione, su altra area, di quota di S.L.P. residua a disposizione.

Il proponente Società MAR.VIT S.r.l. risulta proprietaria degli immobili insistenti sull'area sita tra la via Sant'Antonino e via Alessandro Filippa, della superficie complessiva catastale di 10397 mq. distinta al Catasto Terreni al Foglio 1227, particella 272.

La proponente De Regibus Renata risulta proprietaria degli immobili insistenti sull'area sita tra la via Alessandro Filippa e la Sant'Antonino-interno 31 (proseguimento della via Guido

Rey) della superficie complessiva catastale di 690 metri quadrati, distinta al Catasto Terreni al Foglio 1227, particella 298.

L'intervento in progetto interessa sia porzione di maggiore area classificata dal vigente P.R.G.C. come Area da Trasformare per Servizi - A.T.S. - Ambito 8L - Sant'Ambrogio, normata dagli articoli 20 e 7 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. ai sensi dei quali gli interventi ammessi devono essere attuati attraverso strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero ambito o a più ambiti, qualora le schede, come nel caso specifico, ne prescrivano la trasformazione unitaria congiunta con l'Ambito 8M - Filippa, sia, in minor parte, in area classificata come Zona Consolidata Residenziale Mista - Area a servizi privati di interesse pubblico "a", servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive e culturali, normata dagli articoli 12 e 6 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C..

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C., nelle A.T.S. è ammessa la permanenza delle attività esistenti e sono consentiti interventi edilizi contenuti nei limiti della manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, mentre nell'Area a Servizi Privati di interesse pubblico, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso qualora l'attività in progetto risulti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano. L'intervento proposto risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G..

Il progetto presentato, tuttavia, prevede l'insediamento di attività commerciale che, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e della zonizzazione di P.R.G., risulta compatibile e complementare, ai sensi della Legge 106/2011 e come meglio precisato nella deliberazione della Giunta Comunale 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009).

L'approvazione del progetto è consentita in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, in quanto la nuova destinazione d'uso persegue i fini, previsti dalla legge, di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici.

L'ambito su cui si propone di intervenire non è inserito in alcun addensamento commerciale, come individuato dalla Variante al P.R.G.C. n. 160.

L'istanza di autorizzazione commerciale è stata presentata unitamente all'attivazione della richiesta di Riconoscimento di Localizzazione commerciale urbana non addensata L1, ai sensi della deliberazione Consiglio Regionale 563-13414/1999 e s.m.i., e nel rispetto dei criteri previsti dall'articolo 14 della citata deliberazione Consiglio Regionale e dell'articolo 12 dell'allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale del 9 marzo 2015 (mecc. 2014 05623/016). In sede di procedimento si è proceduto con la verifica dei parametri previsti per il suo riconoscimento.

Il progetto prevede il recupero funzionale dell'area, prevalentemente in disuso, e tende a riqualificare l'intero comparto mediante un intervento rigenerativo sia sul piano ambientale sia su quello edilizio-sociale. E' prevista la ricucitura del tessuto urbano preesistente riproponendo

modelli morfologici coerenti con le preesistenze e compatibili con la viabilità pubblica pedonale e veicolare, nonché il miglioramento della rete stradale tramite l'apertura al pubblico passaggio, in due fasi, della via Sant'Antonino-interno 31 (prosecuzione della via Guido Rey).

La proposta progettuale non interessa l'intera superficie territoriale dell'Ambito 8L - Sant'Ambrogio, così come delimitata dal P.R.G.C. vigente, pertanto, in ottemperanza a quanto stabilito nella già citata deliberazione di Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009), è stato prodotto dal richiedente un elaborato con l'inquadramento territoriale volto a dimostrare la fattibilità attuativa per le porzioni non coinvolte dall'intervento in oggetto, nonché una rappresentazione grafica idonea a valutare l'inserimento della proposta progettuale nel tessuto urbano limitrofo.

L'area di progetto ha una SLP esistente (legittimata da precedenti Concessioni Edilizie o Condoni Edilizi) organizzata su uno o due livelli con destinazione produttiva, terziaria di mq. 7.360,35 ed una superficie coperta di mq. 6.699,93. In attuazione dei disposti di cui all'art. 5, comma 9 lettera a), della Legge 106/2011, inoltre, i proponenti hanno richiesto l'incremento della volumetria (convertita in SLP), corrispondente al 10% della Superficie Coperta esistente, per un totale di mq. 8.030,34 di SLP, comprensivo della quota premiale finalizzata ad agevolare la riqualificazione.

Il progetto prevede l'insediamento, nel sito in oggetto, di una Media Struttura di Vendita, con tipologia MSAM-4 con relativi spazi per servizi e parcheggi assoggettati ad uso pubblico e, contestualmente, la delocalizzazione, in attuazione dei disposti di cui all'articolo 5, comma 9 lettera b), della Legge 106/2011, di una quota di SLP a disposizione del richiedente su altra area da riqualificare.

La richiesta di permesso di costruire oggetto, della presente deroga, è stata avanzata ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, della Legge 106/2011, e prevede, contestualmente all'intervento sopra descritto, anche la delocalizzazione della SLP residuale, pari a circa 4.043,76 metri quadrati non utilizzabile nell'area oggetto del presente intervento. Per tali capacità edificatorie non utilizzate in sito, infatti, è stata presentata, in data 1 luglio 2014, richiesta di parere di massima, protocollo edilizio 2014/5/10690, per l'insediamento, su parte dell'Area da Trasformare per Servizi - Ambito 8.e Trecate - e, più precisamente, per la porzione prospettante su corso Brunelleschi e compresa tra via Bardonecchia, proprietà private ed il Centro Sportivo Comunale - una media struttura di vendita di tipologia M-SAM4 con superficie di vendita di circa 2.400 metri quadrati con realizzazione di posti auto privati ed assoggettati all'uso pubblico al piano interrato e a raso sull'area antistante il nuovo fabbricato commerciale rivolto su corso Brunelleschi.

La SLP relativa al permesso in deroga inerente la presente deliberazione, risulta pari a mq. 3.986,58 con una Superficie di Vendita di mq. 2.462,00 e dotazione di aree per Servizi/ Parcheggi pari a mq. 8.066,00 per un totale di n. 247 posti auto, di cui 53 posti auto (mq. 2.108,00) a raso, assoggettati ad uso pubblico e 124 posti auto (mq. 3.618,00) al primo piano interrato, sempre assoggettati all'uso pubblico dove risultano altresì localizzati 70 posti auto

privati (mq. 2.340,00), destinati a fruitori della struttura commerciale, per un totale complessivo di superfici assoggettate all'uso pubblico di mq. 5.726,00.

L'edificio commerciale si connota come un volume edificato "orizzontale" di tipologia "a piastra", di altezza massima pari a mt. 9,00, con ampie aree vetrate prevalentemente localizzate verso l'accesso principale, posto lungo la via Sant'Ambrogio, ed il parcheggio a raso antistante. Le aperture secondarie (uscite di sicurezza, accessi al parcheggio interrato e area carico/scarico merci) si attestano verso le vie Sant'Antonino, Sant'Antonino-interno 31 e Filippa. Il fronte principale è caratterizzato da una importante pensilina a sbalzo con struttura leggera in acciaio e vetro e andamento curvilineo che evidenzia il "landmark" dell'operatore commerciale. L'area di carico e scarico merci, ricompresa nell'involucro del dell'edificio è localizzata in prossimità dell'angolo tra la via Sant'Antonino e la via Sant'Antonino-interno 31. Il preesistente "portale", localizzato sul filo edilizio della via Sant'Ambrogio, verrà preservato quale memoria storica ed utilizzato per l'insediamento di attività di somministrazione o piccole attività commerciali, per una superficie pari a metri quadrati 88,00 di SLP.

La porzione longitudinale est del sedime dell'attuale Sant'Antonino-interno 31 (proseguimento della via Guido Rey), posta in prossimità dei bassi fabbricati destinati a box auto relativi al condominio di corso Monte Cucco 20-26, risulta di proprietà dei richiedenti ma gravata da servitù di passaggio a favore del suindicato condominio; una residua porzione di tale sedime, in prossimità allo sbocco con via Filippa (distinta al Catasto Terreni al Foglio 1227, particella 284 parte) risulta, viceversa, ancora in proprietà al citato condominio. Il progetto prevede, in una prima fase, la sistemazione e l'utilizzo di tale viabilità con parte a sezione ridotta, ma comunque valutata idonea dai competenti uffici ai carichi di traffico indotti dal nuovo insediamento, e la successiva sistemazione definitiva, con apertura completa a sezione piena della stessa via, al termine della procedura di esproprio, con oneri e spese correlate a carico dei proponenti, come da dichiarazione pervenuta in data 13 luglio 2015, che saranno calcolati dai competenti servizi della Città in fase di procedura.

Il fabbisogno di aree per servizi relativi all'intervento in argomento, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., ammonta a mq. 3.986,58 e le aree per servizi di progetto sono pari a metri quadrati 6.932,00, interamente da assoggettare all'uso pubblico oltre all'area da cedere gratuitamente alla Città e da destinare alla viabilità pubblica pari a metri quadrati 1.414,00, che costituirà il sedime della nuova via Guido Rey.

Eventuali varianti al permesso di costruire in deroga potranno essere richieste, in fase realizzativa, purché le stesse non incidano significativamente sulle deroghe autorizzate dal Consiglio Comunale né sugli aspetti progettuali inerenti la riqualificazione; eventuali limitate variazioni della volumetria, della superficie coperta, purché conformi all'art. 40 c. 3 del regolamento edilizio, e della SLP saranno consentite "una tantum" con le procedure ordinarie, se contenute nei limiti massimi del 5% dei corrispondenti dati di progetto, fermo restando per la SLP il valore massimo complessivo a disposizione.

Alla presente deliberazione è allegato il Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, per un importo complessivo pari ad Euro 178.421,96, già ridotto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 27 settembre 2010 (mecc. 2010 02469/009), consistenti in: messa a norma e abbattimento barriere architettoniche sugli incroci e attraversamenti pedonali di perimetro all'intervento, rifacimento marciapiedi e segnaletica sulla via Sant'Antonino, via Sant'Ambrogio e via Alessandro Filippa, realizzazione della nuova via Guido Rey (ora via Sant'Antonino-interno 31) con marciapiedi e illuminazione pubblica nonché delle opere da realizzare con risorse aggiuntive private dei proponenti, per un importo pari ad Euro 17.371,96, relative a: ingressi e passaggi carrai agli accessi del parcheggio, su via Sant'Ambrogio e su via Filippa, e delle opere su aree da assoggettare ad uso pubblico, non scomputabili per un importo pari ad Euro 783.168,74, consistenti in: piazza pedonale e parcheggio a raso, con verde, arredo urbano e illuminazione e attrezzaggio di autorimessa interrata. La porzione di area privata destinata a verde, posta all'incrocio tra via Sant'Ambrogio e via Sant'Antonino, sarà attrezzata a cura, spese e manutenzione a carico dei proponenti. Con successivo provvedimento della Giunta Comunale saranno previste le modalità realizzative e di gestione dell'area, in raccordo con la Circoscrizione. La realizzazione della nuova viabilità pubblica, corrispondente al nuovo tratto di via Guido Rey (ora via Sant'Antonino-interno 31), in parte da espropriare ed in parte da dismettere da parte dei proponenti l'intervento, potrà avvenire in fasi temporalmente distinte senza che questo pregiudichi l'accessibilità veicolare e pedonale, come da parere del Servizio Viabilità.

Il suindicato progetto delle opere di urbanizzazione viene allegato in quanto le stesse contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano, elemento necessario ai sensi della Legge 106/2011.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato sottoposto alla Conferenza di Servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni in data 4 giugno 2014 ed ha ottenuto parere favorevole dei Servizi Tecnici ed Enti interessati.

La stima del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto è pari ad Euro 1.028.699,45 di cui Euro 789.821,23 relativi agli oneri di Urbanizzazione ed Euro 238.878,22 relativi al costo di costruzione, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, i proponenti corrisponderanno prima del rilascio del Permesso di Costruire un contributo di riqualificazione pari a Euro 371.215,98, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), nonché un contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009), per gli interventi in deroga da realizzare in Aree per Servizi Pubblici ed in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), come nel caso di specie, consistente in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al predetto

contributo economico finalizzato alla riqualificazione, dell'importo di Euro 371.215,98, per un importo totale di Euro 742.431,96.

Il progetto è stato sottoposto alla Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 10 aprile 2014, ha espresso parere favorevole con indicazioni che sono state recepite in sede di Conferenza di Servizi per l'approvazione dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione.

L'intervento in progetto rientra tra le tipologie per cui la verifica di assoggettabilità a V.I.A.(Valutazione di Impatto Ambientale) è di competenza della Città (allegato B3 alla Legge Regionale 40/1998) la quale in data 25 maggio 2015 si è espressa ritenendo di non prevedere l'assoggettamento alla fase di verifica di assoggettabilità a V.I.A..

L'istruttoria tecnica è stata conclusa favorevolmente dai competenti Uffici.

Il presente provvedimento, pertanto, approva l'intervento in deroga ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 della Legge n. 106/2011 e dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, demandando a successiva deliberazione della Giunta Comunale l'approvazione dello schema di convenzione regolante i rapporti tra i proponenti e la Città per l'attuazione dell'intervento e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

Il presente provvedimento riconosce, inoltre, che la proposta di delocalizzazione della SLP residuale del presente intervento, pari a circa 4.043,76 metri quadrati, per la realizzazione di una media struttura commerciale di tipologia M-SAM4, con superficie di vendita di circa 2400 mq, situata in porzione dell'Area da Trasformare per Servizi - Ambito 8.e Trecate - e, più precisamente, nella parte attualmente inutilizzata di tale ambito prospettante su corso Brunelleschi e compresa tra via Bardonecchia, proprietà private ed il Centro Sportivo Comunale - costituisce riqualificazione di tale porzione di ambito e pertanto, riveste interesse pubblico riconducibile alle finalità della Legge 106/2011.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto l'articolo 5 commi 9-14 del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;

Viste la deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009) di approvazione di indirizzi e criteri applicativi dell'articolo 5 commi 9-14 Legge 12 luglio 2011 n. 106, la deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013

04494/009) di approvazione di integrazioni e modifiche ai precitati indirizzi e criteri e la successiva deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) di approvazione dei criteri di quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana e la deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) con cui sono state approvate ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi della Legge 106/2011 in materia di delocalizzazioni delle volumetrie e di risorse aggiuntive compensative per interventi su immobili in Aree per Servizi Pubblici ed in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.) consistenti in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al sopraccitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), con particolare riferimento all'articolo 14 e relativa comunicazione di avvio del procedimento per rilascio di permesso di costruire in deroga del 20 giugno 2014, pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/bandi> ed all'Albo Pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi, entro i quali non sono prevenute osservazioni;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia del 10 aprile 2014;

Visto il parere favorevole espresso in sede di Conferenza di Servizi sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione indetta in data 25 novembre 2014;

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;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di riconoscere che il progetto di razionalizzazione e riqualificazione dell'area sita nella porzione di isolato compresa tra le vie Sant'Ambrogio, Sant'Antonino, Sant'Antonino-interno 31 (proseguimento della via Guido Rey) e Filippa, presentato dalla Società MAR.VIT S.r.l. codice fiscale 06278240962, con sede in Milano, piazza Luigi di Savoia 22, in persona del legale rappresentante signor BRAMAFARINA Alessandro Giovanni e dalla Signora DE REGIBUS Renata in data 23 dicembre 2013, protocollo edilizio n. 2013/15/23624, consistente nella demolizione di edificio destinato ad attività produttiva e successiva costruzione di nuovo fabbricato destinato a media struttura di vendita commerciale, come da allegato progetto in n. 28 elaborati di progetto a firma dell'architetto Massimo Burroni, dell'ingegnere Andrea Ercole, dell'architetto Ubaldo Bossolono e dell'architetto Fabrizio Vallero (all. 1-29 - nn. _____), ha interesse pubblico riconducibile alle finalità della Legge 12 luglio 2011 n. 106 "Conversione in

- legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio";
- 2) di approvare la realizzazione dell'intervento con destinazione d'uso commerciale prevista dal citato progetto edilizio nell'area meglio descritta in premessa, in deroga ai parametri " densità edilizia" e " destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 e della sopra richiamata Legge n. 106/2011, rispetto alle destinazioni ammissibili ai sensi del vigente P.R.G.C.;
 - 3) di riconoscere che la proposta di delocalizzazione della SLP residuale del presente intervento, (all. 30 - n.), come meglio descritta in premessa, pari a circa 4.043,76 mq, costituisce riqualificazione e, pertanto, riveste interesse pubblico riconducibile alle finalità della Legge 12 luglio 2011 n. 106. Il relativo specifico intervento in deroga, oggetto di specifico permesso di costruire, sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale con successivo e separato provvedimento;
 - 4) di dare atto che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizie, come richiesto dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;
 - 5) di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo pagamento del relativo contributo di costruzione, stimabile alla data odierna in Euro 1.028.699,45, e di Euro 371.215,98 a titolo di contributo di riqualificazione, in conformità a quanto previsto nella deliberazione dalla Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), nonché di Euro 371.215,98 a titolo di contributo aggiuntivo compensativo, in conformità a quanto previsto dalla successiva deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009), trattandosi di intervento in deroga su immobili in Area da Trasformare per Servizi (A.T.S.);
 - 6) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. 31 - n.);
 - 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

F.to Lo Russo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
AREA EDILIZIA PRIVATA
F.to Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO
F.to Tormoni

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:
D'Amico Angelo, Dell'Utri Michele

Non partecipano alla votazione:
il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio

PRESENTI 34
VOTANTI 33

ASTENUTI 1:
Lospinuso Rocco

FAVOREVOLI 21:
Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, il Sindaco Fassino Piero, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio

CONTRARI 12:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Curto Michele, Greco Lucchina Paolo, Levi-Montalcini Piera, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio, Sbriglio Giuseppe, Trombotto Maurizio, Tronzano Andrea

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Curto Michele, D'Amico Angelo, Dell'Utri Michele, Trombotto Maurizio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 23

ASTENUTI 1:

Lospinuso Rocco

FAVOREVOLI 21:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, il Sindaco Fassino Piero, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio

CONTRARI 2:

Levi-Montalcini Piera, Sbriglio Giuseppe

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4 - allegato 5 - allegato 6 - allegato 7 - allegato 8 -
allegato 9 - allegato 10 - allegato 11 - allegato 12 - allegato 13 - allegato 14 - allegato 15 -
allegato 16 - allegato 17 - allegato 18 - allegato 19 - allegato 20 - allegato 21 - allegato 22 -
allegato 23 - allegato 24 - allegato 25 - allegato 26 - allegato 27 - allegato 28 - allegato 29 -
allegato 30 - allegato 31.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Porcino
