

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 16 DICEMBRE 2019

(proposta dalla G.C. 19 novembre 2019)

Sessione del Bilancio Preventivo

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente SICARI Francesco ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	FORNARI Antonio	NAPOLITANO Vincenzo
AMORE Monica	GIACOSA Chiara	PAOLI Maura
ARTESIO Eleonora	GIOVARA Massimo	PATRIARCA Lorenza
AZZARÀ Barbara	GRIPPO Maria Grazia	POLLICINO Marina
BUCCOLO Giovanna	IMBESI Serena	RICCA Fabrizio
CARLEVARIS Cinzia	LAVOLTA Enzo	RUSSI Andrea
CARRETTA Domenico	LO RUSSO Stefano	SCANDEREBECH Federica
CARRETTO Damiano	LUBATTI Claudio	SGANGA Valentina
CHESSA Marco	MAGLIANO Silvio	TEVERE Carlotta
CURATELLA Cataldo	MALANCA Roberto	TISI Elide
FERRERO Viviana	MENSIO Federico	TRESSO Francesco
FOGLIETTA Chiara	NAPOLI Osvaldo	VERSACI Fabio

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 38 presenti, nonché le Assessorate e gli Assessori:
DI MARTINO Antonietta - FINARDI Roberto - GIUSTA Marco - IARIA Antonino -
LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - SACCO
Alberto - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti la Consigliera ed i Consiglieri: MONTALBANO Deborah - MORANO
Alberto - ROSSO Roberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO dr. Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: REALIZZAZIONE MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN CORSO
BRUNELLESCHI ANGOLO VIA BARDONECCHIA TRAMITE DELOCALIZZAZIONE
DI S.L.P. RESIDUALE PROVENIENTE DA INTERVENTO IN DEROGA DI VIA S.
AMBROGIO 21- PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ARTICOLO 14 D.P.R. N.
380/2001 E ARTICOLO 5 COMMI 9-14 LEGGE 106/2011. APPROVAZIONE DEROGA.

Proposta dell'Assessore Iaria, comprensiva dell'emendamento approvato 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 al fine di "... incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e 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, nelle regioni a statuto ordinario, 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, 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 ad 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.

Con successivo comunicato dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Piemonte, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte - Supplemento Ordinario del 16 ottobre 2011, sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in deroga previsti dalla Legge n. 106/2011.

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, la possibilità del rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, per soli impianti pubblici o di interesse pubblico.

In forza del combinato disposto dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 5 commi 11 e 13 della Legge n. 106/2011, risultano, quindi, assentibili, in deroga al P.R.G, 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 ...".

Le deroghe, fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, possono, comunque, riguardare esclusivamente 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.

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 "compatibilità" e di "complementarietà" 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 (ad esempio limitazioni percentuali o in valori assoluti), sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (ad 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 deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), sono state approvate ulteriori integrazioni ai predetti indirizzi e criteri applicativi, nonché 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 n. 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'intervento edilizio oggetto della presente deliberazione ricade nel territorio della Circoscrizione Amministrativa 3 - San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada e Cit Turin - ed è situato nel quadrante ovest della città ricompreso nella porzione di isolato delimitato da via Bardonecchia, corso Brunelleschi e via Trecate.

Il contesto urbano circostante è contraddistinto da insediamenti a carattere prevalentemente residenziale e da ampie aree destinate ad impianti sportivi, con la presenza, nelle immediate

vicinanze, del mercato rionale di corso Brunelleschi.

L'intervento edilizio oggetto della presente deliberazione ricade in area classificata dal vigente P.R.G.C. come Area da Trasformare per Servizi - A.T.S. - Ambito 8.e "Trecate Ovest", normata dagli articoli 7 e 20 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 ne prescrivano la trasformazione unitaria.

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C. nelle Aree da Trasformare per Servizi "A.T.S." su tutti gli edifici esistenti, non coerenti con le trasformazioni previste dal piano, sono ammessi unicamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso. L'intervento proposto risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G..

L'intervento in progetto, 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 n. 106/2011 e come meglio precisato nella deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009).

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, pertanto, l'autorizzazione commerciale sarà subordinata alla richiesta di riconoscimento di Localizzazione Commerciale urbana non addensata L1, da verificarsi a cura dei competenti Uffici della Città, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414/1999 e s.m.i., e nel rispetto dei criteri previsti dall'articolo 14 della citata deliberazione del Consiglio Regionale e dell'articolo 12 dell'allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale del 9 marzo 2015 (mecc. 2014 05623/016).

L'area, attualmente, risulta prevalentemente libera e non edificata ad eccezione di una porzione sulla quale insistono una tettoia prefabbricata e alcune serre in struttura metallica e copertura in policarbonato, inutilizzate, di cui, con il progetto proposto, ne è prevista la demolizione.

Il lotto interessato ha una superficie di circa metri quadrati 6.640,00.

La facoltà di intervenire sull'area sopra descritta discende dalla delocalizzazione della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) residuale generatasi a seguito dell'intervento di riqualificazione, in attuazione della Legge n. 106/2011 in deroga al P.R.G., nella porzione di isolato compreso tra le vie Sant'Ambrogio, Sant'Antonino, Sant'Antonino interno 31 e Filippa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 7 settembre 2015 (mecc. 2015 03090/020) e già oggetto del permesso di costruire n. 13 del 3 marzo 2016 e da parere di massima favorevole all'intervento di delocalizzazione, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale successivamente alla sopraccitata deliberazione, con provvedimento in data 4 aprile 2016 prot. ed. n. 2014/5/10690, con la precisazione che: "Si ritiene necessario, infine, che i Proponenti valutino la possibilità di progettare la realizzazione sia di interventi strutturali che di misure

commerciali condivise con gli operatori dell'area mercatale, al fine di generare una sinergia fra l'offerta commerciale del mercato con quella della struttura commerciale che si intende realizzare".

La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dell'intervento sito in via Sant'Ambrogio, del 7 settembre 2015 (mecc. 2015 03090/020), valutando una soluzione progettuale che prevedeva la realizzazione di un fabbricato allineato lungo la via Bardonecchia e il corso Brunelleschi, ha riconosciuto che la proposta di delocalizzazione della S.L.P. residuale, finalizzata alla realizzazione di una media struttura di vendita, di tipologia M-SAM 4, nella porzione attualmente inutilizzata di Area da Trasformare per Servizi - Ambito 8.e " Trecate Ovest", costituisca riqualificazione di tale porzione di ambito e, pertanto, rivestisse interesse pubblico riconducibile alle finalità della Legge n. 106/2011, precisando, tuttavia, che "Il relativo specifico intervento in deroga, oggetto di specifico permesso di costruire, sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale con successivo e separato provvedimento".

Le modalità e i tempi relativi a tale delocalizzazione sono stati, successivamente, normati dalla convenzione attuativa dell'intervento di via Sant'Ambrogio, stipulata in data 30 dicembre 2015 rogito notaio Maria Luisa Stoffo n. rep. 14.152, raccolta n. 5.446.

In attuazione di quanto stabilito all'articolo 19 di tale convenzione i Proponenti hanno presentato, in data 31 dicembre 2015, entro il termine previsto dalla convenzione, la relativa istanza di permesso di costruire in deroga, registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al n. 2015-15-23373, con soluzione progettuale variata rispetto a quanto valutato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 7 settembre 2015.

Successivamente, in data 13 marzo 2018, il Consiglio Comunale con deliberazione (mecc. 2018 00599/020) ha preso atto:

- che il progetto di trasformazione dell'area risulta oggettivamente diverso rispetto a quello valutato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 7 settembre 2015 (mecc. 2015 03090/020) ed oggetto del parere di massima favorevole emesso dall'Ufficio Tecnico comunale in data 4 aprile 2016 (prot. n. 2014-5-10690), con particolare riferimento al posizionamento planivolumetrico dell'edificio e ai conseguenti allineamenti edilizi proposti;
- che il Proponente non ha fornito alcuna valutazione, né tantomeno proposta, relativamente alle possibili sinergie tecniche e commerciali con gli operatori della prospiciente area mercatale, così come ritenuto necessario nel già citato parere rilasciato dall'Ufficio Tecnico in data 4 aprile 2016;
- del parere espresso da parte della Commissione Edilizia della Città che, come da estratto del verbale della seduta del 1 febbraio 2018, si era così espressa: "La Commissione, esaminato il progetto, ha espresso parere favorevole alla sua approvazione relativamente alla soluzione architettonica del fabbricato, a condizione che venga rielaborato l'impianto planivolumetrico dell'intero lotto in modo da attestare il fabbricato su via Bardonecchia realizzando maggiori spazi a verde permeabile sulla restante parte del terreno del lotto e

che venga trattata a verde la copertura del fabbricato, con particolare attenzione alla mimetizzazione degli impianti tecnologici.";

e ha, quindi, deliberato "di esprimere parere negativo, per i motivi sopra precisati, al progetto di intervento in deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 ed articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, di cui alla proposta di riqualificazione dell'area sita in corso Brunelleschi angolo via Bardonecchia, presentato con istanza volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, finalizzato alla realizzazione di una media struttura di vendita di tipologia M-SAM 4 derivante dalla delocalizzazione della S.L.P. residuale generatasi a seguito dell'intervento di riqualificazione, in attuazione della Legge n. 106/2011 in deroga al P.R.G., nella porzione di isolato compreso tra le vie Sant'Ambrogio, Sant'Antonino, Sant'Antonino interno 31 e Filippa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 7 settembre 2015 (mecc. 2015 03090/020) e oggetto del permesso di costruire n. 13 del 3 marzo 2016".

La Società promissaria acquirente, in possesso di procura speciale da parte della proprietà, ha, quindi, presentato una nuova istanza, registrata in data 12 aprile 2019 al protocollo edilizio dell'Area Edilizia Privata con n. 2019-15-8119, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per i parametri della densità edilizia e destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 ed articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, per la realizzazione di una media struttura di vendita di tipologia M-SAM 4 di metri quadrati 3.648,22 di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), e superficie di vendita pari a metri quadrati 1.948,96 - con progetto a firma degli architetti Massimo Burroni, Ubaldo Bossolono, e dell'ing. Maurizio Labate.

Il progetto in esame, nello specifico, prevede la realizzazione di un fabbricato a pianta rettangolare prospettante, con il fronte di maggior lunghezza, il corso Brunelleschi e con la porzione laterale attestata su via Bardonecchia, generando, quindi, un'area libera lungo corso Brunelleschi destinata interamente a parcheggio assoggettato all'uso pubblico, di metri quadrati 1.710,26.

Tale soluzione risulta corrispondente a quella valutata dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 7 settembre 2015.

Il nuovo fabbricato avrà altezza variabile lungo via Bardonecchia da metri 7,05 fino a metri 9,60, sullo spigolo con corso Brunelleschi, mentre su corso Brunelleschi i due spigoli opposti avranno altezza rispettivamente di metri 9,60, lato via Bardonecchia, di metri 9,30, lato parcheggio, e di metri 7,30 nella porzione intermedia. Eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere richieste, in fase realizzativa, purché le stesse non incidano sulle deroghe autorizzate dal Consiglio Comunale né sugli aspetti progettuali inerenti la riqualificazione e, comunque, non si configurino come varianti essenziali, così come definite dall'articolo 6 della Legge Regionale 19/1999.

Dall'area a parcheggio è previsto l'accesso alla autorimessa interrata di superficie pari a metri quadrati 5.114,27 di cui una parte assoggettata all'uso pubblico, di metri quadrati 2.469,32, e una parte privata, di metri quadrati 2.644,95.

La costruzione si sviluppa ad un unico piano fuori terra dove saranno collocati il negozio,

i magazzini, gli spazi di lavorazione accessori all'attività commerciale e i locali spogliatoio per il personale. Nella parte sud del fabbricato è prevista una porzione soppalcata ove saranno collocati i locali tecnici necessari alle normali funzioni dell'attività insediata. Lo spazio per il carico/scarico merci è previsto nella parte dell'edificio che prospetta via Bardonecchia. La copertura è prevista piana e destinata ad ospitare parte della componente tecnologica, gli impianti fotovoltaici e verde pensile.

La struttura sarà dotata di due ingressi per il pubblico: il primo con accesso sull'angolo tra via Bardonecchia e corso Brunelleschi e il secondo con accesso dal parcheggio assoggettato all'uso pubblico.

L'intervento in progetto non rientra tra le tipologie per cui è prevista la verifica di assoggettabilità a V.I.A..

La proposta progettuale non interessa l'intera superficie territoriale dell'Ambito 8e "Trecate Ovest", così come delimitata dal P.R.G.C. vigente, pertanto, in ottemperanza a quanto stabilito dalla 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, sulla quale in data 4 novembre 2019 si è pronunciata favorevolmente l'Area Urbanistica e Qualità degli Spazi Urbani e in data 15 novembre 2019 l'Area Ambiente.

La S.L.P. relativa al permesso in deroga inerente la presente deliberazione risulta pari a metri quadrati 3.648,22, con una Superficie di Vendita di metri quadrati 1.948,86 e con una dotazione di aree per Servizi/ Parcheggi pari a metri quadrati 6.824,53, per un totale di n. 244 posti auto, di cui 62 posti auto a raso assoggettati ad uso pubblico (58 per l'attività commerciale e 4 per l'attività di somministrazione) pari a metri quadrati 1.710,26, e 182 posti auto, pari a metri quadrati 5.114,27, al primo piano interrato, di cui 88 assoggettati all'uso pubblico per metri quadrati 2.469,32, e 94 posti auto privati, pari a metri quadrati 2.644,95, destinati a fruitori della struttura commerciale, per un totale complessivo di superfici assoggettate all'uso pubblico di metri quadrati 4.179,58.

Qualora nel tempo si manifestassero gravi problemi di sicurezza pubblica, sulla porzione di parcheggio assoggettato all'uso pubblico in superficie, l'Amministrazione Comunale potrà valutare di impedire l'accesso a tale spazio durante l'orario di chiusura dell'attività commerciale consentendone, di conseguenza, la chiusura.

Il fabbisogno di aree per servizi relativi all'intervento in argomento, ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., ammonta a metri quadrati 2.918,57; le aree per servizi di progetto sono pari a metri quadrati 4.179,58, interamente destinate a parcheggio da assoggettare all'uso pubblico, quindi in quantità superiore a quanto dovuto.

Alla presente deliberazione è allegato il Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione per un importo complessivo pari ad Euro 482.231,30, da realizzare interamente

a cura e spese dei Proponenti, di cui Euro 78.614,50 riferito ad opere realizzate su suolo pubblico ed Euro 403.616,80 su aree assoggettate all'uso pubblico, di seguito elencate.

- Opere su suolo pubblico:
 - messa a norma degli attraversamenti pedonali di contorno, in continuità con i lavori già realizzati dalla Città, sul lato opposto di corso Brunelleschi all'angolo con via Vandalino;
 - realizzazione del marciapiede, ora inesistente, sul lato sud di via Bardonecchia, in conformità con le dimensioni di legge richieste dalla carreggiata stradale esistente;
 - realizzazione, con stratigrafia drenante, del marciapiede lungo il perimetro dell'intervento;
 - allargamento del passaggio pedonale con il giardino affacciato su via Trecate.
- Opere su aree assoggettate:
 - attrezzaggio dei parcheggi assoggettati all'uso pubblico in superficie e in struttura.

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 n. 106/2011.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato sottoposto alla valutazione della Direzione Infrastrutture e Mobilità/ Servizio Urbanizzazioni che in data 23 ottobre 2019 ha espresso parere favorevole.

Al fine di promuovere la già citata sinergia tra l'offerta commerciale del mercato rionale di corso Brunelleschi e la nuova struttura commerciale, la parte interessata alla realizzazione dell'intervento, gli operatori commerciali su aree pubbliche e l'Area Commercio della Città di Torino hanno siglato, in data 23 settembre 2019, un accordo in ottemperanza a quanto richiesto nel parere di massima emesso dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 4 aprile 2016, (prot. n. 2014-5-10690).

La stima del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto è pari ad Euro 1.169.235,67 di cui Euro 737.998,42 relativi agli oneri di Urbanizzazione ed Euro 431.237,25 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 309.959,33, 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 309.959,33.

Il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 12 settembre 2019, ha espresso parere favorevole.

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

Il presente provvedimento, pertanto, approva la 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, finalizzata alla realizzazione dell'intervento, per i parametri della "densità edilizia" e "destinazione d'uso" e lo schema di atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della Legge Regionale n. 56/1977 e articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, regolante l'attuazione dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione, nonché gli ulteriori impegni.

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) di approvazione di ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi, di cui alle deliberazioni precedentemente citate, 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.);

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 il rilascio di permesso di costruire in deroga del 5 giugno 2019, 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 pervenute osservazioni;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 7 settembre 2015 (mecc. 2015 03090/020) che ha riconosciuto che la proposta di delocalizzazione della S.L.P. residuale, derivante dall'intervento sull'area di via Sant'Ambrogio, finalizzata alla realizzazione di una media struttura di vendita, di tipologia M-SAM 4, nella porzione attualmente inutilizzata di Area da Trasformare per Servizi - Ambito 8.e " Trecate Ovest ", costituisce riqualificazione di tale porzione di ambito e, pertanto, rivestisse interesse pubblico riconducibile alle finalità della Legge n. 106/2011;

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 narrativa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare il progetto di riqualificazione dell'area sita in corso Brunelleschi angolo via Bardonecchia per il quale la Società promissaria acquirente, in possesso di procura speciale da parte della proprietà, ha presentato istanza registrata in data 12 aprile 2019, al protocollo edilizio dell'Area Edilizia Privata con n. 2019-15-8119, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per i parametri della densità edilizia e destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 ed articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, per la realizzazione di una media struttura di vendita di tipologia M-SAM 4 di metri quadrati 3.648,22 di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), con superficie di vendita pari a metri quadrati 1.948,86 - con progetto a firma degli architetti Massimo Burroni, Ubaldo Bossolono, e dell'ing. Maurizio Labate (all. 1-16 - nn.), nonché lo studio di impatto sulla viabilità, ai sensi dell'articolo 26 allegato B della D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016, a firma degli ingegneri Piero ed Ernesto Mondo (all. 19 - n.). Tale progetto risulta conforme a quello valutato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 7 settembre 2015 (mecc. 2015 03090/020) ed oggetto del parere di massima favorevole emesso dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 4 aprile 2016 (prot. n. 2014-5-10690);
- 2) di approvare la 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, finalizzata alla realizzazione dell'intervento per i parametri della "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 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;

- 4) di dare atto che con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato Permesso di Costruire in deroga per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo pagamento del contributo di costruzione stimabile, alla data odierna, in Euro 1.169.235,67, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del suddetto permesso di costruire, del contributo di riqualificazione stimabile in Euro 309.959,33, quantificato conformemente a quanto previsto nella deliberazione dalla Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) e del contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009), per l'importo di Euro 309.959,33;
- 5) di approvare lo schema di atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'articolo 49, comma 4, della Legge Regionale n. 56/1977 e articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, regolante l'attuazione dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione, nonché gli ulteriori impegni (all. 17 - n.);
- 6) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. 18 - 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,
EDILIZIA, LL.PP. E PATRIMONIO
F.to Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
AREA EDILIZIA PRIVATA
F.to Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo dell'emendamento approvato nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Carretta Domenico, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Napoli Osvaldo, Patriarca Lorenza, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 22

VOTANTI 16

ASTENUTI 6:

Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Mensio Federico, Paoli Maura, Russi Andrea, Tevere Carlotta

FAVOREVOLI 16:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretto Damiano, Chessa Marco, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Malanca Roberto, Napolitano Vincenzo, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Versaci Fabio

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.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Carretta Domenico, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Napoli Osvaldo, Patriarca Lorenza, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 22

VOTANTI 21

ASTENUTI 1:

Paoli Maura

FAVOREVOLI 21:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

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.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Spoto

IL PRESIDENTE

Sicari
