CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA EDILIZIA PRIVATA (D26)

DEL 395 / 2021 **17/05/2021**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 17 MAGGIO 2021

(proposta dalla G.C. 07 maggio 2021)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti, oltre al Presidente SICARI Francesco ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere ed i Consiglieri:

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

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

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere:
LAVOLTA Enzo - MONTALBANO Deborah - NAPOLI Osvaldo

Con la partecipazione del Vicesegretario Generale FERRARI Giuseppe.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: (020) PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 5 D.L. 70/2011, CONVERTITO IN L. 106/2011, E ART. 14 D.P.R. 380/2001 PER RIFUNZIONALIZZAZIONE, MEDIANTE INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE, DI FABBRICATO PRODUTTIVO DISMESSO SITO IN CORSO BRAMANTE 15/17 PER L'INSEDIAMENTO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA. APPROVAZIONE DEROGA PER LA DESTINAZIONE D'USO.

Proposta dell'Assessore Iaria, comprensiva dell'emendamento approvato nella presente seduta.

Il Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia", convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106, ha introdotto, all'articolo 5, commi da 9 a 14, nuove norme per le costruzioni private 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, 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 il termine di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, le disposizioni introdotte dal comma 9 sono immediatamente applicabili e, sino all'approvazione della specifica Legge Regionale, 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 i citati termini previsti ai commi 9 e 14, la Regione Piemonte non ha approvato specifica

legge di incentivazione delle azioni e recepimento delle 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 interpretative e applicative.
Con successivo comunicato dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Piemonte, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte - Supplemento Ordinario del 16 ottobre 2014, sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in deroga, previsti dal decreto-legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011.
Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, agli interventi edilizi privati rientranti nelle finalità del "Decreto Sviluppo" si applica l'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso; tale articolo prevede il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.
Previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono pertanto assentibili in deroga al P.R.G. gli interventi edilizi su costruzioni private finalizzati a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché a promuovere e agevolare riqualificazione di aree urbane degradate, 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*".
La Legge 23 dicembre 2014 n. 190 all'articolo 1, comma 271, ha disposto che le previsioni e le agevolazioni previste dall'*articolo 5, commi 9 e 14, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70*, convertito, con modificazioni, dalla *Legge 12 luglio 2011, n. 106*, si interpretano nel senso che le agevolazioni incentivanti previste in detta norma prevalgono sulle normative di piano regolatore generale, anche relative a piani particolareggiati o attuativi, fermi i limiti di cui all'*articolo 5, comma 11, secondo periodo, del citato Decreto-Legge n. 70 del 2011*.
Le deroghe alle norme di attuazione del P.R.G. e agli strumenti urbanistici esecutivi, fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, possono riguardare, la densità edilizia, l'altezza della costruzione e la distanza tra i fabbricati, nonché il mutamento della 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 nel Decreto-Legge n. 70/2011, convertito in 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 per gli interventi da attuarsi ai sensi del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in 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 ai 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 dal Decreto Legge n. 70/2011, convertito 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.
In applicazione delle norme sopra richiamate, con deliberazione n.133 del 20 dicembre 2017 (mecc. 2017 06384/020), il Consiglio Comunale ha riconosciuto il concreto e specifico interesse pubblico al cambio di destinazione d'uso in deroga al P.R.G, da produttivo a commerciale, relativamente a una parte del più ampio complesso edilizio dismesso sito in corso Bramante n. 15/17, già sede della ex concessionaria FIAT, nel contesto di un intervento di rifunzionalizzazione e di riuso comprendente anche l'altra parte non interessata dalla deroga, perseguendo i fini della riqualificazione e della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Successivamente, in data 5 aprile 2019, è stato rilasciato il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga n. 8/S/2019 per "*la rifunzionalizzazione con interventi edilizi e cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale in deroga al P.R.G., ai sensi dell'art. 5 c. 9-14 della L. 106/2011 e dell'art. 14 D.P.R. 380/01, di parte di fabbricato esistente attestato lungo C.so Bramante, finalizzata all'insediamento di una attività commerciale, media struttura di vendita, di tipologia M-SAM4 di circa mq. 8.476,00 di SLP con superficie di vendita pari a mq. 2.500 nonchè contestuale intervento di recupero, in conformità con il P.R.G., tramite ridistribuzione degli spazi interni e modifiche delle facciate, della rimanente porzione del complesso immobiliare ad uso produttivo prospettante Via Forlanini con S.L.P. pari a circa mq 7.173,70*".

La citata deliberazione del Consiglio Comunale e il Permesso di costruire Convenzionato in deroga n. 8/S/2019 nonché l'autorizzazione commerciale n. 98/16 del 6 dicembre 2018, unitamente a tutti

gli atti di detti procedimenti, sono stati impugnati avanti al T.A.R. Piemonte che, con sentenza n. 1154 del 20 novembre 2019, ha respinto il ricorso.

In sede di appello, il Consiglio di Stato, con sentenza n. 1342/2021 ha dichiarato l'illegittimità della deliberazione del Consiglio Comunale del 20 dicembre 2017 n. 133, determinando l'annullamento della stessa e, in via derivata, degli altri atti oggetto d'impugnativa, tra i quali il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga n. 8/S/2019 del 5 aprile 2019, rilasciato ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, e dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001.

Nella pronuncia il Consiglio di Stato ha rilevato che "l*'Amministrazione – seppure abbia posto in essere un accurato procedimento – ha evidenziato l'oggettivo stato di degrado dell'edificio da dismettere, ma non ha motivato sullo stato di degrado dell'area su cui l'edificio è inserito*".

La criticità rilevata non consiste, secondo la sentenza, "*nell'insufficiente o implausibile dimostrazione del degrado dell'edificio di cui si intende cambiare la destinazione d'uso in deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica, da attività produttiva ad attività commerciale, che, al contrario, è senz'altro attendibile, ma nel fatto che tale valutazione è di per sé insufficiente a concretare la fattispecie astratta prevista dalla norma, che richiede la presenza di un'area degradata*".

La sentenza ha pertanto ritenuto illegittima l'azione amministrativa ritenendo che il Comune non abbia motivato sulla sussistenza di un'area degradata nel cui ambito insiste l'edificio degradato da dismettere e, quindi, non abbia esaurientemente motivato sulla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della norma che consente il rilascio del permesso di costruire in deroga.

Nella stessa sentenza, il Consiglio di Stato, al Capo 8, ha espressamente evidenziato la facoltà dell'Amministrazione di "*riesercitare il proprio potere motivando nuovamente ed esaurientemente sulla presenza di un'area degradata",* riconoscendo, ai fini conformativi, la compatibilità tra la destinazione produttiva e la destinazione commerciale acquisibile per effetto del permesso di costruire in deroga.

Alla luce di quanto sopra, con nota presentata in data 26 febbraio 2021, la Società ESSELUNGA S.p.A. (già Nocellara S.r.l.) ha manifestato l'interesse alla rinnovazione del procedimento, sollecitando l'Amministrazione a "*riesercitare il proprio potere motivando nuovamente ed esaurientemente sulla presenza di un'area degradata*", e, "*di conseguenza, a rilasciare il permesso di costruire in deroga e ogni altra autorizzazione e/o assenso e/o titolo necessario*".

Con avviso all'Albo Pretorio in data 9 marzo 2021 è stata pubblicata la comunicazione di avvio del nuovo procedimento per "*la riadozione e il rilascio del Permesso di costruire in deroga al Piano Regolatore Generale Comunale vigente",* ai sensi dell'art. 5 commi 9-14 del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, e dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, per intervento edilizio, in Torino, Corso Bramante, 15-17"; pari comunicazione ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 è stata inviata alla Società istante e ai controinteressati/ricorrenti nel giudizio sopra indicato.

A seguito di richiesta del Comune del 22 marzo 2021, la Società ESSELUNGA S.p.A. ha inoltrato, in data 31 marzo 2021, presso il protocollo dell'Area Edilizia Privata, la documentazione (registrata con il n. 2021-15-7151 in sostituzione del precedente protocollo 2017-15-21537) per l'avvio della procedura di riadozione della deliberazione del Consiglio Comunale per l'approvazione del cambio

di destinazione d’uso in deroga al P.R.G., da produttivo a commerciale, ai sensi dell’articolo 5 commi 9-14 del decreto legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, e dell’art. 14 D.P.R. n. 380/2001, relativamente a una quota parte di SLP (metri quadrati 8.476), e per il successivo rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato per un intervento di rifunzionalizzazione mediante ristrutturazione edilizia del più ampio complesso edilizio dismesso sito in corso Bramante n. 15/17, già sede della ex concessionaria FIAT, comprensivo degli altri fabbricati non interessati dalla deroga.

La soluzione progettuale nuovamente all’esame del Consiglio Comunale per l’approvazione in deroga di un cambio di destinazione d’uso (da produttivo a commerciale) di porzione del complesso - già rientrante in un più ampio insieme di interventi di riqualificazione urbana, avviati, con vari strumenti, dalle ultime due amministrazioni al fine di favorire la riqualificazione di porzioni della città, tra i quali anche il complesso "ex O.G.M." di corso Vercelli della stessa proprietà - riguarda pertanto un intervento finalizzato all’integrale recupero edilizio, mediante ristrutturazione, e alla rifunzionalizzazione dell’intero ampio complesso produttivo dismesso da circa vent’anni, ex sede della filiale FIAT di corso Bramante.

Tutto il complesso dismesso, avente una superficie fondiaria di oltre 20.000 mq, occupa la maggior parte di un esteso isolato ricompreso tra corso Bramante, corso Turati, via Forlanini e via Giordano Bruno, nell'ambito della Circoscrizione Amministrativa 1, Centro Crocetta. La più ristretta residua porzione dell’isolato, posta ad ovest, è l'esito del frazionamento intervenuto nel 1989 rispetto alla configurazione originaria ed è occupata da un fabbricato commerciale, grande struttura di vendita del marchio Carrefour, con antistante parcheggio a raso di pertinenza, affacciato su corso Turati.

Si tratta di un isolato di considerevole superficie, situato in una zona divenuta semi-centrale della città, su cui sono presenti in contiguità fabbricati di tipologia industriale sviluppati su un unico fronte del c.so Bramante e sulla retrostante via Forlanini, nonché sul corso Turati a ovest e sulla via Giordano Bruno a est.

Il complesso edilizio oggetto d'intervento di recupero/razionalizzazione e di riqualificazione, posto al riesame del Consiglio, è costituito esso stesso da un insieme di fabbricati, di cui la maggior parte caratterizzata dalla tipologia costruttiva a capannone industriale, con copertura "a shed" e sottostante struttura in travi reticolari in calcestruzzo, e, la restante quota, da edifici, a tre livelli fuori terra, di modesta fattura, ad uso ufficio pertinenziale all’attività produttiva e connesse attività accessorie.

La totale dismissione dell'originaria destinazione produttiva, avvenuta nell’anno 2000, ha fatto registrare un progressivo degrado strutturale di tutto il complesso immobiliare e i numerosi atti di vandalismo hanno a loro volta reso necessari diversi interventi di ripristino e di rinforzo delle chiusure dei punti di accesso al fabbricato a causa di occupazioni abusive. Si è inoltre recentemente reso necessario un intervento di bonifica da amianto, con la rimozione delle lastre di fibrocemento della copertura a shed. Anche l’area pubblica antistante il fronte dell’edificio che corre sul controviale di c.so Bramante ha risentito della dismissione ultraventennale dell’attività, venendo oramai utilizzata perlopiù a parcheggio e, sulla parte finale, più prossima all’incrocio con C.so Turati, a uso ingresso per carico carico/scarico merci della contigua struttura commerciale. Dette condizioni del lungo tratto pubblico del fronte principale del complesso hanno comportato una discontinuità urbana con elementi di disordine e con scarsa vivibilità pedonale.

L’ambiente circostante al compendio immobiliare, oggetto dell’intervento in esame, è contraddistinto da scenari urbani eterogenei per tipologie costruttive e destinazioni ma,

sostanzialmente, omogenei per marginalità e incompiutezza.

In detto perimetro, ad est, lato via Giordano Bruno, si rileva la presenza incombente e incongrua, in relazione all'attuale contesto, di fabbricati residenziali inglobati in un tessuto urbano disordinato e intercluso tra la scarpata ferroviaria, il cavalcaferrovia di corso Bramante e la via Zino Zini, che, nel tratto subito dopo il cavalcaferrovia, presenta una sezione viaria ridotta ad un'unica corsia comportante una strozzatura per la viabilità.

A ridosso dei citati edifici residenziali, e antistante il lato est del complesso ex Fiat, sono presenti aree e fabbricati destinati a impiantistica tecnologica, al servizio del Passante ferroviario e dell'alta velocità, che rappresentano corpi estranei rispetto al contesto urbano, essendo state realizzati prescindendo dallo stesso e con esclusivo rapporto funzionale con la gestione dell'esercizio ferroviario. Sono presenti, inoltre, lungo la via Giordano Bruno, un fabbricato e una porzione di area libera, utilizzata saltuariamente a deposito, che allo stato versa in condizioni di incuria, resa evidente dalla presenza a vista, nelle aree a cortile, di materiali di scarto e veicoli non più in uso.

A nord-ovest del compendio edilizio in esame, nel punto in cui si incrociano le vie Giordano Bruno, Camogli e Forlanini, a fronte della presenza di fabbricati residenziali, si registra nella residua parte la mancanza di funzioni attive e lo scenario urbano si presenta trascurato e disorganico. Tale condizione è determinata dalla presenza della scarpata ferroviaria e dalla sede dei binari, che costituiscono una frattura fisica insormontabile, oltre la quale è visivamente presente il vasto complesso, sorto come edilizia popolare, di via Arquata, chiuso tra la ferrovia e il corso Dante, prossimo in linea d'aria ma, di fatto, raggiungibile solo tramite il corso Turati.

La cesura urbana costituita dalla linea ferroviaria, tuttora in esercizio, e la perdita, nel tempo, di attività economiche e sociali non hanno mai favorito l'avvio di significative azioni generali di riqualificazione di quest'area che, a tutti gli effetti, rappresenta uno spazio irrisolto e marginalizzato che si presta a utilizzi impropri, che hanno più di una volta richiesto l'azione delle forze dell'ordine e specifici interventi pubblici per la raccolta di rifiuti e di macerie abbandonate, e a generare condizioni di insicurezza, soprattutto per gli abitanti degli edifici circostanti.

Proseguendo da nord verso ovest, in direzione di corso Turati, la percezione di incompiutezza e irrisolutezza persiste. Nel triangolo urbano compreso tra corso Turati, via Camogli e via Forlanini si nota la presenza di un isolato residenziale con edifici di buona fattura ma in un contesto, come già in parte descritto, sostanzialmente privo di una compiuta identità. L'affaccio di queste abitazioni oltre a prospettare sulla citata trincea ferroviaria, anche in cattivo stato di manutenzione, si ritrova alla vista il retro del fabbricato industriale dismesso, oggetto della presente proposta progettuale, allo stato in disuso e con evidente degrado strutturale. Lungo la via Forlanini è visibile il corpo di fabbrica a tre piani fuori terra, facente parte dello stesso complesso edilizio della ex Concessionaria FIAT, anch'esso dismesso e abbandonato dall'anno 2000, e che viene ricompreso nel proposto intervento di recupero/rifunzionalizzazione e di riqualificazione, seppure non necessiti di approvazione di deroga per la destinazione d'uso, permanendo per detta parte del complesso la conformità alle destinazioni del vigente P.R.G.

L'area in considerazione, estesa a est e a nord-est tra il cavalcaferroria, il trincerone ferroviario dalla via Zino Zini alla via Giordano Bruno, a nord tra la via Forlanini e l'incrocio tra la stessa, via Camogli e via Giordano Bruno e il fronte nord di corso Bramante, in cui è inserito l'ampio complesso produttivo dismesso da recuperare e rifunzionalizzare, risulta pertanto connotata dalla presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici e incompiuti nonché di altre strutture edilizie in stato di incuria o dismissione, il cui insieme genera una percezione di area urbana

marginalizzata e di contesto ambientale lasciato al degrado.

A sud, attraversato corso Bramante, si presenta un quadro cittadino che appare meno critico. Di fronte al complesso dismesso ex FIAT è presente un imponente complesso di fabbricati a destinazione "Servizi Tecnologici per la Telefonia" anch'esso ormai in larga parte inutilizzato da tempo a causa dell'evoluzione delle tecnologie inerenti alle telecomunicazioni, ma in prosecuzione sono presenti fabbricati residenziali. Lungo l'asse viario di prosecuzione di via Giordano Bruno si sviluppano animati isolati residenziali con presenza di un sostenibile mix di destinazioni d'uso.

L'evidente contrasto tra la parte a est e nord/est del corso Bramante e quella presente nella porzione a sud dello stesso richiede una ricucitura, anche della rete viaria, che favorisca la contaminazione edilizia e funzionale tra i diversi isolati e un miglioramento della qualità urbana.

Rispetto all'attuale configurazione viabilistica, corso Bramante rappresenta una forte cesura tra gli isolati che rispettivamente la fronteggiano. L'intervento di recupero e di rifunzionalizzazione dell'area ex Concessionaria FIAT prevede al contempo un significativo intervento sulla viabilità veicolare, pedonale e ciclopedonale, anche in termini di mobilità sostenibile, nonché il miglioramento delle aree verdi e la posa di nuove piante, configurandosi così come elemento di ricucitura, e di riqualificazione, volto a favorire continuità tra le diverse aree prospettanti lo stesso corso. La razionalizzazione della viabilità nella parte retrostante lato ferrovia, da molti anni trascurata e priva di un adeguato ruolo per la mobilità dell'intero quartiere, sicuramente migliora la vivibilità e la percezione di sicurezza rendendo fruibile una porzione di Città ad oggi ingiustamente irrisolta.

La descrizione del contesto urbano circostante il complesso edilizio dismesso della ex concessionaria FIAT di c.so Bramante evidenzia in sintesi la sussistenza di più elementi di degrado dell'area, in cui lo stesso è inserito, che penalizza la fruibilità e la vivibilità di quel tessuto urbano.

La trincea ferroviaria, il cavalcaferrovia, la presenza di aree al servizio di funzioni tecnologiche, allo stato certamente immodificabili, costituiscono già di per sé una barriera fisica di marginalizzazione delle aree circostanti, e la sussistenza nell'intorno di diversi altri edifici produttivi e aree non più in uso, in stato di incuria e in via di deterioramento, contribuiscono al degrado funzionale e ambientale e al disordine urbano in un contesto anche residenziale. La presenza di edifici residenziali contigui rende ancora più evidente il contrasto e la condizione di deterioramento complessivo e accentua l'incompatibilità con la posizione semi-centrale di detta porzione di città.

Stante la sua estensione, la sua articolazione in più fabbricati, e lo stato di abbandono oramai ultraventennale, il complesso edificato dismesso della ex concessionaria FIAT costituisce un detrattore ambientale che, se non recuperato e rifunzionalizzato, comporterà un progressivo ed irreversibile aggravio del degrado di quel perimetro di aree urbane; da ciò la necessità di incentivare l'avvio di interventi edilizi di recupero delle strutture preesistenti abbandonate con l'obiettivo di raggiungere una nuova qualità urbana e ambientale.

Si configura, pertanto, la sussistenza dei presupposti dell'area degradata così come delineati nello stesso articolo 5, comma 9 del citato Decreto Legge.

In applicazione dell'orientamento interpretativo assunto dal Consiglio di Stato nella sentenza n.1342/2021, secondo cui la fattispecie astratta prevista dell'art. 5 commi 9-14 del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, e dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, richiede, per il

rilascio del permesso in deroga "*la sussistenza di un'area degradata nel cui ambito insiste l'edificio degradato da dismettere*", sulla base dell'analisi e delle considerazioni sopra articolate, si ravvisa uno stato di degrado dell'area urbana in cui si inserisce il proposto intervento di recupero/razionalizzazione e di riqualificazione del complesso dismesso ex sede della concessionaria FIAT, sottoposto all'approvazione per il parziale mutamento di destinazione d'uso.

L'intera proprietà ha, complessivamente, una superficie fondiaria pari a circa metri quadrati 20.029 e gli edifici esistenti sviluppano metri quadrati 19.550 di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) che, a progetto attuato, si ridurrà di circa metri quadrati 4.242 portando l'organismo edilizio ad una superficie lorda di pavimento finale di metri quadrati 15.308.

Ai fini della rifunzionalizzazione della struttura edilizia e della riqualificazione, il progetto prevede l'insediamento di una attività commerciale, media struttura di vendita, di tipologia M-SAM4, di metri quadrati 8.476 di S.L.P., con una superfice di vendita di metri quadrati 2.500, con la previsione, in una seconda fase, di una possibile trasformazione in grande struttura di vendita ai sensi dell'articolo 16 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i,

Il progetto prevede altresì il contestuale intervento di recupero, in conformità con il P.R.G. e con il mantenimento della destinazione legittima e non oggetto della deroga, della rimanente porzione del complesso immobiliare ad uso produttivo prospettante Via Forlanini e corso Bramante con S.L.P. pari a circa metri quadrati 6.822, tramite ridistribuzione degli spazi interni, modifiche delle facciate, adeguamenti impiantistici ed efficientamento energetico. Sugli edifici esistenti sono previste operazioni di miglioramento delle strutture in essere e tutti gli interventi strutturali di ripristino e nuova costruzione sono eseguiti nel rispetto delle normative vigenti anche in materia antisismica.

L'intero lotto di proprietà è inquadrato dal vigente P.R.G.C. in due aree normative differenti: la porzione di isolato posto ad ovest (via Forlanini e corso Bramante corso Turati e corso Bramante) è classificata come Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (Z.U.C.R.M.) Area Normativa "CO" - Aree o complessi di edifici a destinazione commerciale - normata dagli articoli 6, 8 e12 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C., mentre la porzione di isolato posto ad est (corso Bramante, via Giordano Bruno e via Forlanini), su cui insiste la parte di fabbricato oggetto del presente intervento, è compresa nella Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) Ambito n. 12.10 "Bruno 1" normata dagli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. del P.R.G.C..

Nelle Z.U.T. la trasformazione deve essere attuata mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o a più ambiti, qualora la scheda ne prescriva la trasformazione unitaria congiunta con altri ambiti. Nel caso di specie il P.R.G.C. prevede che la trasformazione avvenga congiuntamente con l'Ambito 12.11 "Bruno F.S.", posto sul fronte opposto alla via Giordano Bruno, già interessato da intervento in deroga al P.R.G.C. approvato ai sensi dell'articolo 81 del DPR 616/77 per la realizzazione della "SOTTOSTAZIONE ELETTRICA BRAMANTE".

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C. nelle Zone Urbane di Trasformazione 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, nonché interventi che prevedono anche la ristrutturazione edilizia. L'intervento proposto che prevede anche cambio d'uso risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G..

Il progetto presentato, tuttavia, prevede l'insediamento di una 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. Il provvedimento di deroga, oggetto della presente deliberazione, pertanto, servirà a garantire la conformità urbanistica necessaria per l'attivazione del procedimento autorizzativo commerciale 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).

Sotto il profilo edilizio, l'intervento prevede la ristrutturazione attraverso un insieme sistematico di opere di carattere strutturale (demolizione di porzioni di edificio con riplasmazione di quota parte delle relative S.L.P., e consolidamento delle strutture esistenti), impiantistico, antisismico, di miglioramento dell'efficienza energetica e di finiture della porzione di fabbricato oggetto del cambio di destinazione d'uso. Sui fronti prospettanti corso Bramante e via Giordano Bruno si prevede la sostituzione del rivestimento delle facciate del fabbricato commerciale e il restauro delle facciate lapidee della porzione di palazzina verso corso Bramante.

Al piano interrato è previsto il recupero dello spazio già utilizzato come deposito delle auto in vendita, di pertinenza della ex filiale FIAT, destinandolo a parcheggio della nuova struttura commerciale. Nel piano interrato sono presenti n. 222 posti auto, assoggettati all'uso pubblico, come previsto dalla D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i. e Allegato C alle N.U.E.A. del P.R.G.C, per una superficie pari a metri quadrati 8.493 e n. 227 posti auto privati, pertinenziali ai sensi della Legge 122/89, per una superficie pari a metri quadrati 9.410. Altri n. 50 posti auto privati, afferenti agli spazi destinati alle attività produttive, pari metri quadrati 2.407, saranno collocati al piano terra.

Al piano terra verrà realizzato il negozio, integrato da un'attività di somministrazione, e tutti gli spazi accessori consistenti in: magazzini, laboratori di lavorazione e trasformazione alimentare mentre i servizi e gli spogliatoi per il personale e i locali tecnologici verranno collocati al piano terra e al piano primo della porzione di palazzina prospettante corso Bramante. Le rimanenti porzioni di palazzine poste in fregio a via Forlanini e corso Bramante verranno recuperate e rimesse in funzione per l'insediamento di attività conformi all'attuale destinazione.

Alla presente deliberazione è allegato il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per un importo complessivo pari ad Euro 2.315.996,03. Le opere vengono interamente realizzate a cura e spese del proponente, sia quelle relative al parcheggio in struttura che verrà assoggettato all'uso pubblico, (stimabili in euro 368.739,68) sia quelle sulle aree per la viabilità pubblica (stimabili in Euro 1.947.226,50).

Tali opere, in particolare, si riferiscono all'attrezzaggio della superficie al piano interrato destinata a parcheggio assoggettato all'uso pubblico e, su sedime pubblico, interventi sulla viabilità consistenti in:
- riqualificazione di corso Bramante, nella porzione prospettante il lotto d'intervento e nella parte oltre la via Giordano Bruno fino sotto il cavalcaferrovia, mediante la sistemazione a verde delle banchine dei controviali con inserimento di nuovi alberi, realizzazione di pista ciclabile e rifacimento dei marciapiedi;
- realizzazione di una nuova rotonda alla confluenza tra le vie Giordano Bruno, Forlanini e Camogli, risistemazione delle stesse vie mediante interventi di miglioramento delle sedi viarie e pedonali, razionalizzazione degli spazi di sosta e realizzazione di nuove piste ciclabili;

- rifacimento degli incroci tra corso Turati e le vie Forlanini e Camogli;
- realizzazione delle piste ciclabili su entrambi i lati di corso Lepanto, oltre corso Turati.

Il progetto delle opere di urbanizzazione, che contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano, è stato esaminato favorevolmente dalla competente Divisione Infrastrutture e Mobilità, come da parere del 5 maggio 2021 protocollo 3566.

La porzione di parcheggio, da destinare all'uso pubblico, dovrà essere regolata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i. e dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999, come modificato dall'Allegato A alla D.C.R. 347-42514 del 23 dicembre 2003, dall'Allegato A alla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, nonché dell'Allegato A alla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012. In sede di assoggettamento della citata area verranno individuate e disciplinate le servitù funzionali agli impianti realizzati nell'edificio, nonché agli accessi carrai e pedonali.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere stipulata apposita convenzione con la Città, previa approvazione dello schema da parte della Giunta Comunale, regolante i rapporti tra la Società proponente e la Città per l'attuazione dell'intervento e di quanto previsto dalla mozione n. 46 approvata dal Consiglio Comunale il 3 aprile 2017, in tema di memoria industriale dell'edificio.

La stima del contributo di costruzione, del contributo di riqualificazione, calcolato in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) e del contributo volontario aggiuntivo, per l'intervento in oggetto, è pari ad Euro 4.884.875,28. Fatto salvo l'importo di Euro 4.830.835,60, corrispondente al contributo di costruzione, al contributo di riqualificazione, comprensivo della quota per la fornitura e messa a dimora degli alberi e contributo volontario aggiuntivo, versato per il Permesso di Costruire Convenzionato n. 8/S/2019 annullato dal Consiglio di Stato con sentenza n. 1342/2021, la stima dell'importo integrativo da corrispondere per il presente intervento ammonta ad Euro 54.039,68. Gli importi relativi al contributo di costruzione e del contributo di riqualificazione saranno, comunque, da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Il progetto è stato sottoposto alla Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 1 aprile 2021, ha espresso parere favorevole in merito all'intervento in deroga al P.R.G.C.

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

Acquisiti i pareri dei Servizi competenti, l'istruttoria tecnica è stata conclusa favorevolmente.

A seguito della pubblicazione, in data 9 marzo 2021, all'Albo Pretorio della Città, della comunicazione di avvio del procedimento, nonché dell'invio di detta comunicazione ai controinteressati, nel termine previsto sono pervenute, con PEC in data 6 aprile 2021 (Prot. n. 2792 dell'8 aprile 2021), "Osservazioni" da parte di GS S.p.A. (già Società Sviluppo Commerciale S.r.l.), con sede legale in Milano, con allegata "Relazione Tecnica" su "Degrado urbano e analisi morfologica del tessuto edilizio", che vengono di seguito sintetizzate ed esaminate.

Nella premessa delle "Osservazioni", viene evidenziato che la sentenza del Consiglio di Stato n. 1342/2021 ha annullato tutti gli atti impugnati riguardanti sia la procedura di rilascio del permesso di costruire in deroga sia la procedura per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. Su questo punto, l'Amministrazione rileva che la sentenza ha espressamente determinato l'illegittimità

derivata degli altri atti oggetto di impugnativa e, nel pieno rispetto di tale pronuncia, è stato avviato il procedimento per la riadozione e il rilascio del permesso di costruire in deroga.

Con una prima osservazione (a), riguardante la sussistenza di "un'area urbana degradata" e dell'interesse pubblico per il rilascio del permesso in deroga, viene evidenziata la necessità di una motivazione "*particolarmente stringente ed adeguatamente motivata*". In relazione ai presupposti di applicazione delle disposizioni per il rilascio del permesso in deroga, l'Amministrazione rileva di aver provveduto a esaminare nuovamente l'area urbana, in cui si inserisce la proposta progettuale, dandone conto con motivazione dettagliata e analiticamente articolata.

Con una seconda osservazione (b), che si condivide, si evidenzia che le condizioni di degrado dell'area devono essere valutate indipendentemente dalle migliorie apportate al progetto. L'Amministrazione rileva di aver proceduto a valutare le condizioni di degrado dell'area urbana quale presupposto di fatto distinto dagli interventi migliorativi che verrebbero determinati sull'area dall'intervento in approvazione, per il profilo della deroga al cambio di destinazione d'uso di una parte dell'intero complesso.

Con una terza osservazione (c), viene affermato che, per il rilascio del permesso in deroga, l'area urbana deve avere "*effettivamente, oggettivamente ed in termini riscontrabili le caratteristiche per essere definita degradata*". Detta considerazione non pare all'Amministrazione pienamente rispondente ai principi che governano la discrezionalità tecnico-amministrativa. La stessa sentenza del Consiglio di Stato n. 1342/2021 ha ritenuto "*certamente ragionevole la considerazione che la nozione di "degrado" di un bene, quale concetto giuridico indeterminato, non attinge a regole tecniche desunte da scienze esatte e quindi sconta sempre, inevitabilmente, un tasso più o meno elevato di opinabilità, sicché la relativa valutazione è sindacabile in sede di legittimità solo se implausibile* ". La giurisprudenza univocamente riconosce che la valutazione di interesse pubblico alla realizzazione di un intervento in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico è espressione dell'ampia discrezionalità dell'Amministrazione, dalla quale discende la sua sindacabilità in sede giurisdizionale solo nei ristretti limiti costituiti dalla manifesta illogicità e dall'evidente travisamento dei fatti.

Con una quarta osservazione (d), si afferma che è da escludere che l'area urbana in cui è ricompreso l'immobile oggetto della procedura possa definirsi "degradata", in quanto in zona semicentrale, servita da servizi pubblici e priva di disagio sociale, e si richiama, facendo rinvio, la Relazione Tecnica allegata. L'Amministrazione rileva che detta osservazione contrasta con i principi espressi dalla giurisprudenza, come sopra riportati. Rileva inoltre che la stessa "Relazione Tecnica" allegata, intitolata "*Degrado urbano e analisi morfologica del tessuto edilizio*", esplicita la connessione fra il concetto di area degradata e la percezione che si ha di quell'area, concludendo testualmente che "*la presenza di condizioni di degrado può essere percepita anche in aree centrali di una città*". Tra le ragioni della percezione del degrado, la Relazione cita "*il progressivo venir meno di un tessuto urbano funzionale*". La Relazione stessa evidenzia "*come quello di degrado in riferimento ad alcune aree della città sia un concetto di difficile interpretazione, che racchiude al suo interno dimensioni fra loro diverse*" e "*come non sia possibile fornire una definizione univoca di un termine, quello di "degrado"*. Più oltre, nella Relazione, viene sottolineata "*la difficoltà nell'individuare una definizione univoca e inequivocabile di "area degradata"* e asserito che tale categorizzazione rimanda "*a valutazioni di natura sostanzialmente politica"*. La Relazione conclude riconoscendo *"la legittimità di argomentare l'attribuzione di tale giudizio su un casistica di aree urbane potenzialmente vasta*". Con riguardo alla nozione di "aree degradate" contenuta nella disposizione dell'art. 5, comma 9 del Decreto Legge n. 70/2011, la Relazione si limita a constatare che la norma non dà una esplicita definizione, indicando, invece, alcune possibili

caratteristiche. La stessa si sofferma su altre normative riguardanti, secondo la definizione ivi riportata, "*politiche securitarie*". L'Amministrazione rileva che i diversi provvedimenti normativi presi in considerazione in detta Relazione non risultano pertinenti, avendo ognuno di questi una propria specificità, fondata su diversa scala di ampiezza territoriale, su un forte taglio di riqualificazione sociale e supportati da finanziamenti pubblici, nell'ambito di Piani nazionali per le città. Si tratta di misure espressamente dirette alla riqualificazione sociale, culturale, economica e di sicurezza, in cui sono espressamente previsti indicatori valevoli ai fini propri di ciascuna normativa o bando di finanziamento. Trattandosi quindi di normative aventi specifici ambiti applicativi e più ampie finalità di politica sociale, gli indicatori ivi previsti non possono essere estesi alla disciplina dell'art. 5, comma 9 del Decreto Legge n. 70/2011. La finalità di quest'ultima disciplina ha un contesto applicativo più ristretto, riferito esplicitamente alle "Costruzioni private", nell'ambito di un provvedimento diretto alla semplificazione dei procedimenti amministrativi edilizi. Significativamente, i parametri indicati in detto articolo sono correlati a interventi edilizi e al permesso di costruire.

Con una quinta osservazione (e), si afferma che il degrado dell'area non sarebbe stato motivato nella precedente deliberazione annullata perché ritenuto insussistente. L'Amministrazione rileva che la discussione assembleare, a cui l'osservazione fa richiamo, si inserisce nella dialettica politica e che la motivazione della deliberazione in precedenza approvata è quella che emerge dal suo contenuto.

Ai fini dell'interesse pubblico, l'approvazione in deroga del cambio di destinazione d'uso, da produttivo a commerciale, limitata a una porzione (di mq 8.476) del più ampio complesso, e l'intervento di ristrutturazione e di rifunzionalizzazione proposto rispondono alla finalità della razionalizzazione del patrimonio edilizio degradato e in evidente obsolescenza nonché a quella del risparmio del suolo, interessando l'intero compendio, in un disegno unitario e inscindibile di recupero e riuso di preesistenze edilizie dismesse, la cui risalente funzione non è più rispondente ai mutati contesti urbanistici ed economici della città.

L'intervento arresta un processo di degrado del compendio, altrimenti irreversibile, incentivando in tal modo altri progetti di riuso e di riqualificazione dei fabbricati attigui in disuso e risponde a obiettivi di sviluppo urbano sostenibile sotto il profilo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili (edifico previsto in classe A).

Il processo di recupero/razionalizzazione con l'inserimento di nuove funzioni comporta una rivitalizzazione nell'area dismessa e nel suo intorno marginalizzato, e il risanamento delle facciate sui tre fronti contribuisce alla riqualificazione estetica e ambientale dell'intorno urbano, migliorando il contesto nel suo complesso e rivalutando la zona, sinora penalizzata.

Il progetto di recupero e di rifunzionalizzazione prevede a completamento la realizzazione di rilevanti opere di urbanizzazione a cura e spese del proponente, per l'importo di Euro 2.315.996,03, che andranno a riqualificare le aree circostanti con interventi di miglioramento delle sedi viarie, degli spazi di sosta e di ripavimentazione dei marciapiedi, assicurando la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche in un'area più allargata.

La sistemazione di aree esterne a verde e le nuove piantumazioni, la riqualificazione del sistema della mobilità dell'area, anche a favore della mobilità sostenibile (pedoni e ciclisti) e l'eliminazione di barriere architettoniche (anche con dispositivi per ipovedenti), consentono una ricucitura con il circostante contesto residenziale e contribuiscono alla riqualificazione ambientale e alla percezione di maggior sicurezza per gli abitanti

La riduzione dei parcheggi su strada e la maggiore disponibilità di posti auto asserviti all'uso pubblico, nell'interrato dell'edificio esistente, assumono una connotazione di interesse pubblico rispondendo a criteri ambientali di sostenibilità urbana e di riqualificazione anche con la sistemazione e il nuovo decoro del controviale sul fronte dell'edificio, ora relegato a mero spazio di sosta.

La realizzazione dell'intervento, implicando la bonifica dei terreni nonché la bonifica dall'amianto, concorre alla riqualificazione ambientale eliminando possibili fonti di inquinamento.

Si configurano con evidenza, pertanto, contestuali presupposti di riqualificazione dell'area urbana in cui è inserito l'immobile dismesso oggetto dell'intervento.

L'esigenza di incentivare il recupero e la razionalizzazione del complesso edilizio esistente non più rispondente alle caratteristiche dell'ambito nonché l'esigenza di una riqualificazione di quella porzione di città da restituire a nuove funzioni e a nuova vivibilità giustifica, sotto il profilo dell'interesse pubblico, la deroga alla destinazione d'uso e gli interventi edilizi connessi.

Dalla complessiva disamina svolta, si ravvisa che l'intervento proposto in deroga al P.R.G., ai sensi dell'articolo 5, comma 9-14 del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011 dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, per cambio di destinazione d'uso di una parte del citato compendio produttivo dismesso, persegue le finalità previste dalla normativa, sia di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente sia di riqualificazione di un'area urbana degradata e riveste concreto e specifico interesse pubblico, perseguendo altresì finalità di stimolo e sostegno alle attività economico-occupazionali.

Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare la deroga ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 del Decreto Legge n.70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, e dell'articolo 14 del D.P.R.380/01 per il parametro della destinazione d'uso.

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 7 dicembre 2020 pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: http://www.comune.torino.it/bandi ed all'Albo Pretorio del Comune

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 cambio di destinazione d'uso in deroga al PRG vigente, da attività produttiva a commercio, per una quota parte, pari a mq 8.476 di SLP, del complesso edilizio dismesso sito in Torino, corso Bramante n. 15/17, richiesto, ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 del decreto legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011, e dell'art. 14 D.P.R. n. 380/2001, dalla Società ESSELUNGA S.p.A., con presentazione in data 31 marzo 2021, presso il protocollo dell'Area Edilizia Privata, registrato con il n. 2021-15-7151 in sostituzione del precedente protocollo 2017-15-21537, della documentazione per l'avvio della procedura di riadozione della deliberazione del Consiglio Comunale e del successivo rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga al P.R.G., in quanto ricompreso nell'ambito di un intervento più ampio di rifunzionalizzazione mediante ristrutturazione edilizia dell'intero complesso immobiliare dismesso di corso Bramante n. 15/17, comprensivo del recupero e del riutilizzo della rimanente porzione del complesso immobiliare prospettante Via Forlanini e corso Bramante, per la quota parte di SLP di circa mq 6.822, che mantiene la destinazione legittima in atto e che non richiede quindi deroghe, da destinarsi all'insediamento di una attività commerciale, media struttura di vendita, di tipologia M-SAM4 di superficie di vendita pari a metri quadrati 2.500, e corredato da relativo progetto delle opere di urbanizzazione citato in premessa, (allegati da 1 a 55), riveste interesse pubblico trattandosi di un intervento inserito in un'area urbana che presenta aspetti di degrado ed è riconducibile alle finalità di riqualificazione e di razionalizzazione degli edifici esistenti previste dall'articolo 5, commi 9-14, del decreto Legge n.70/2011, convertito in legge n. 106/2011;
2. di approvare la deroga, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e del sopra richiamato articolo 5, commi 9-14, del Decreto-Legge n.70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, per il parametro della destinazione d'uso rispetto alle destinazioni ammissibili dal P.R.G.;
3. di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato Permesso di Costruire Convenzionato in deroga per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo

pagamento dell'importo, stimabile alla data odierna, in Euro 54.039,68 corrispondente alla differenza tra quanto calcolato per la presente istanza, a titolo di contributo di costruzione, contributo di riqualificazione e contributo volontario aggiuntivo, e quanto versato per il Permesso di Costruire n. 8/S/2019. Gli importi relativi al contributo di costruzione e del contributo di riqualificazione saranno, comunque, da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;

4. di dare atto che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali e Edilizie, come richiesto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;
5. di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (allegato 56);
6. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

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, Carretto Damiano, Curatella Cataldo, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Parlacino Francesca, Patriarca Lorenza, Petrarulo Raffaele, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 21
VOTANTI 21

FAVOREVOLI 21:
Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Chessa Marco, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, 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, Carretto Damiano, Curatella Cataldo, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Parlacino Francesca, Patriarca Lorenza, Petrarulo Raffaele, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 21
VOTANTI 21

FAVOREVOLI 21:
Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Chessa Marco, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, 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 - allegato 20 - allegato 21 - allegato 22 - allegato 23 - allegato 24 - allegato 25 - allegato 26 - allegato 27 - allegato 28 - allegato 29 - allegato 30 - allegato 31 - allegato 32 - allegato 33 - allegato 34 - allegato 35 - allegato 36 - allegato 37 - allegato 38 - allegato 39 - allegato 40 - allegato 41 - allegato 42 - allegato 43 - allegato 44 - allegato 45 - allegato 46 - allegato 47 - allegato 48 - allegato 49 - allegato 50 - allegato 51 - allegato 52 - allegato 53 - allegato 54 - allegato 55 - allegato 56.

IL PRESIDENTE	IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
Francesco Sicari	Giuseppe Ferrari

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire [1], archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1.	DEL-395-2021-All_1-ELG021_ACC-_3.1_ALLEGATO_1_-_dotazione_parcheggi-ALL1-_DOTAZIONE_PARCHEGGI.pdf.p7m	
2.	DEL-395-2021-All_2-ELG021_AE0309_Torino_Bramante_PE_A5_Cronoprogramma.pdf.p7m	
3.	DEL-395-2021-All_3-ELG021_AE0309_Torino_Bramante_PE_A6_Elenco_Prezzi.pdf.p7m	
4.	DEL-395-2021-All_4-ELG021_AE0309_Torino_Bramante_PE_A7_Capitolato_di_appalto.pdf.p7m	
5.	DEL-395-2021-All_5-ELG021_AE0309_Torino_Bramante_PE_B1_Stralcio_Strumento_Urbanistico.pdf.p7m	
6.	DEL-395-2021-All_6-ELG021_AE0309_Torino_Bramante_PE_B3_Rilievo_Stato_di_Fatto.pdf.p7m	
7.	DEL-395-2021-All_7-ELG021_AE0309_Torino_Bramante_PE_B8.2_Planimetria_Progetto_Lepanto.pdf.p7m	
8.	DEL-395-2021-All_8-ELG021_AE0309_Torino_Bramante_PE_B10_Sezioni_Tipo.pdf.p7m	
9.	DEL-395-2021-All_9-ELG021_AE0309_Torino_Bramante_PE_B15_Particolari_costruttivi.pdf.p7m	
10.	DEL-395-2021-All_10-ELG021_Allegato_2_Computo_Metrico_Estimativo_attrezzaggio.pdf.p7m	
11.	DEL-395-2021-All_11-ELG021_EA0309_Torino_Bramante_PE_A1_Relazione_generale.pdf.p7m	
12.	DEL-395-2021-All_12-ELG021_EA0309_Torino_Bramante_PE_A2.1_Verifiche_Illuminotecniche.pdf.p7m	
13.	DEL-395-2021-All_13-ELG021_EA0309_Torino_Bramante_PE_A2.2_Relazione_Agronomica.pdf.p7m	
14.	DEL-395-2021-All_14-ELG021_EA0309_Torino_Bramante_PE_A3_Piano_di_Manutenzione.pdf.p7m	
15.	DEL-395-2021-All_15-ELG021_EA0309_Torino_Bramante_PE_A8_Particellare_.pdf.p7m	
16.	DEL-395-2021-All_16-ELG021_EA0309_Torino_Bramante_PE_A9_Studio_di_Impatto_viabilistico.pdf.p7m	
17.	DEL-395-2021-All_17-ELG021_EA0309_Torino_Bramante_PE_B2_Corografia.pdf.p7m	
18.	DEL-395-2021-All_18-ELG021_EA0309_Torino_Bramante_PE_B4_Sottoservizi.pdf.p7m	
19.	DEL-395-2021-All_19-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B5_Raffronto_Generale.pdf.p7m	
20.	DEL-395-2021-All_20-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B6.1_Raffronto_Bramante.pdf.p7m	
21.	DEL-395-2021-All_21-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B6.2_Raffronto_Camogli-Bruno.pdf.p7m	

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

22. DEL-395-2021-All_22-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B7_Planimetria_Generale_di_Progetto.pdf.p7m
23. DEL-395-2021-All_23-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B8.1_Planimetria_Progetto_Bramante.pdf.p7m
24. DEL-395-2021-All_24-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B8.3_Planimetria_Progetto_Camogli-Bruno.pdf.p7m
25. DEL-395-2021-All_25-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B9_Planimetria_di_Progetto_del_verde.pdf.p7m
26. DEL-395-2021-All_26-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B11_Raccolta_acque_meteoriche.pdf.p7m
27. DEL-395-2021-All_27-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B12_Illuminazione_pubblica.pdf.p7m
28. DEL-395-2021-All_28-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B14_Impianti_semaforici.pdf.p7m
29. DEL-395-2021-All_29-ELG021_EA0319_Torino_Bramante_PE_B13_Segnaletica_orizzontale_e_verticale.pdf.p7m
30. DEL-395-2021-All_30-ELT004_AE0309_Torino_Bramante_PE_A4_Computo_Metrico_Estimativo-QE.pdf.p7m
31. DEL-395-2021-All_31-ELG001_T_5.1__prosp._BRAMANTE.pdf.p7m
32. DEL-395-2021-All_32-ELG001_T_5.2__prosp._G_BRUNO.pdf.p7m
33. DEL-395-2021-All_33-ELG001_T_5.3__prosp.FORLANINI.pdf.p7m
34. DEL-395-2021-All_34-ELG001_T_5.4_prosp.TURATI.pdf.p7m
35. DEL-395-2021-All_35-ELG001_T_5.5_SEZIONE_A-A.pdf.p7m
36. DEL-395-2021-All_36-ELG001_T_5.6_SEZIONE_B-B.pdf.p7m
37. DEL-395-2021-All_37-ELG001_T_4.4_SOVRAPPOSIZIONI_P.Cop.pdf.p7m
38. DEL-395-2021-All_38-ELG001_T_4.3_SOVRAPPOSIZIONI_P.Primo.pdf.p7m
39. DEL-395-2021-All_39-ELG001_T_4.2_SOVRAPPOSIZIONI_P.Terra.pdf.p7m
40. DEL-395-2021-All_40-ELG001_T_4.1_SOVRAPPOSIZIONI_P.Interrato.pdf.p7m
41. DEL-395-2021-All_41-ELG001_T_3.4_PROG-2_COP.pdf.p7m
42. DEL-395-2021-All_42-ELG001_T_2.4_SDF_copertura.pdf.p7m
43. DEL-395-2021-All_43-ELG001_T_2.3_SDF_primo.pdf.p7m
44. DEL-395-2021-All_44-ELG001_T_2.2_SDF_terra.pdf.p7m
45. DEL-395-2021-All_45-ELG001_T_2.1_SDF_interrato.pdf.p7m
46. DEL-395-2021-All_46-ELT001_Relazione_e_foto_stato_luoghi-B-altri_allegati.pdf.p7m
47. DEL-395-2021-All_47-ELT001_Relazione_e_foto_stato_luoghi-A.pdf.p7m
48. DEL-395-2021-All_48-ELT001_R1-rel_illustrativa.pdf.p7m
49. DEL-395-2021-All_49-ELG031_T_9_CONTEGGI.pdf.p7m
50. DEL-395-2021-All_50-ELG011_T_7_Fotoinserimenti.pdf.p7m

51. DEL-395-2021-All_51-ELG008_T_3.3_PROG-1_primo.pdf.p7m 
52. DEL-395-2021-All_52-ELG008_T_3.2_PROG-0_terra.pdf.p7m 
53. DEL-395-2021-All_53-ELG008_T_3.1_PROG-00_interrato.pdf.p7m 
54. DEL-395-2021-All_54-ELG005_T_1_INQUADRAMENTO_TERRITORIALE.pdf.p7m 
55. DEL-395-2021-All_55-ELG001_T_6_Dettaglio_costruttivo_-_prospetto_Bramante.pdf.p7m 
56. DEL-395-2021-All_56-All.n.56_VIE.pdf 