CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA EDILIZIA PRIVATA (D26)

DEL 576 / 2021 **05/07/2021**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 05 LUGLIO 2021

(proposta dalla G.C. 25 giugno 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	GIOVARA Massimo	PATRIARCA Lorenza
AMORE Monica	GRIPPO Maria Grazia	PETRARULO Raffaele
ARTESIO Eleonora	IMBESI Serena	POLLICINO Marina
AZZARA' Barbara	LAVOLTA Enzo	RICCA Fabrizio
BUCCOLO Giovanna	LO RUSSO Stefano	RUSSI Andrea
CARLEVARIS Cinzia	LUBATTI Claudio	SCANDEREBECH Federica
CARRETTA Domenico	MAGLIANO Silvio	SGANGA Valentina
CARRETTO Damiano	MALANCA Roberto	TEVERE Carlotta
CHESSA Marco	MENSIO Federico	TISI Elide
FERRERO Viviana	NAPOLI Osvaldo	TRESSO Francesco
FOGLIETTA Chiara	NAPOLITANO Vincenzo	VERSACI Fabio
FORNARI Antonio	PAOLI Maura	
GIACOSA Chiara	PARLACINO Francesca	

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 39 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: IARIA Antonino - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: CURATELLA Cataldo - MONTALBANO Deborah

Con la partecipazione del Vicesegretario Generale FERRARI Giuseppe.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: (020) DEMOLIZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI TIPOLOGIA M-SAM2 IN VIA BORGARO N. 96/98. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AL P.R.G.C. EX ARTICOLO 5, COMMI 9-14, D.L. N. 70/2011 CONVERTITO IN LEGGE 106/2011 E ARTICOLO 14 D.P.R. N. 380/2011 - APPROVAZIONE DEROGA.

Proposta dell'Assessore Iaria.

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 e 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.
L'area oggetto della presente richiesta di permesso di costruire in deroga, localizzata nella Circoscrizione 5, Borgo Vittoria–Madonna di Campagna–Lucento-Vallette, è attualmente occupata dal complesso immobiliare, in cui era presente un’attività di carrozzeria, dismesso da tempo che si presenta particolarmente degradato e di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Il lotto si presenta di forma quadrangolare posto nell’intersezione tra via Borgaro e via Terni.
Il quartiere, la cui origine si è sviluppata intorno alle attività manifatturiere, dell’industria pesante e dalle fabbriche dell’indotto, è caratterizzato dalla presenza di porzioni di tessuto urbano in trasformazione alternate a porzioni escluse da fenomeni rigenerativi.
Il contesto urbano circostante è contraddistinto da un tessuto edilizio eterogeneo ma con forte prevalenza della destinazione residenziale, derivante anche dalla presenza di significativi complessi immobiliari che hanno sostituito precedenti impianti industriali, di cui molti già interessati dalla grande trasformazione urbanistica rappresentata dai nuovi insediamenti residenziali di "SPINA 3".
Complessivamente l’intorno urbano presenta, ancora oggi, spazi da riqualificare che contribuiscono a generare disordine e degrado edilizio e ambientale determinato, in particolare, da immobili dimessi, in particolare quelli occupati un tempo dal tessuto produttivo minore, ancora in attesa di essere occupati da nuove attività o altri usi.
L’isolato urbano in cui è inserito il predetto complesso immobiliare è caratterizzato da costruzioni con sviluppo prevalentemente orizzontale, composto, perlopiù, da edifici ad uno/due piani fuori terra di bassa qualità architettonica ed in evidente stato di scarsa manutenzione. La trama urbana esistente deriva dalla presenza di alcuni tracciati storici condizionati dalla cesura storica costituita dalla linea ferroviaria Torino-Ciriè-Lanzo, a cui non è seguita una successiva pianificazione organica. Le aree e gli immobili in stato di manifesta incuria e, almeno in parte, di abbandono,

concorrono a penalizzare l'immagine ed i caratteri del contesto.
Nello specifico, l'area dove è prevista la realizzazione della nuova struttura commerciale, si attesta in prossimità dell'incrocio tra la via Borgaro e la via Terni, prospettando a ovest e a sud con fabbricati a destinazione residenziale; a nord confina con reliquato di terreno di proprietà della Città occupato da alcuni box in locazione; ad est lungo via Borgaro su area destinata alla viabilità dal vigente P.R.G., con una frazione di immobile che non rispetta il filo edilizio della via stessa.
La realizzazione della nuova media struttura commerciale è l'occasione sia per conseguire la cessione gratuita alla Città di porzione di area sistemata per la viabilità che andrà, appunto, a rettificare il tracciato della via Borgaro, sia per proseguire nella riqualificazione di quella porzione di quartiere, già avviata con le citate trasformazioni della Spina 3, dalla pedonalizzazione della Spina Reale e da altri interventi minori, riducendo gli spazi urbani abbandonati al degrado.
Il complesso di edifici oggetto di demolizione, censito al NCEU al foglio 1109 particelle 678 e 679, insiste su un lotto avente superficie territoriale pari a circa metri quadrati 3.765, sviluppa una superficie lorda di pavimento – SLP – pari a metri quadrati 2.204 e una superficie coperta –Sc – di metri quadrati 2.204.
L'intervento in questione riguarda la demolizione dei fabbricati citati e la successiva realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, media struttura di vendita di tipologia M-SAM2, a due piani fuori terra, per circa complessivi metri quadrati 1.442 di SLP, quantità inferiore a quella preesistente, con circa metri quadrati 1.483 di Superfici coperta, anche questa inferiore a quella preesistente, e superficie di vendita – Sv – di metri quadrati 871.
La proprietà ha presentato istanza, registrata in data 27 aprile 2018 al protocollo dell'Area Edilizia con n. 2018-15-8801, e successive integrazioni di cui la più recente in data 10 marzo 2021, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per i parametri della densità edilizia e destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, del Decreto-Legge n 70/2011, convertito in Legge 106/2011, e articolo 14 del D.P.R. 380/01 per l'intervento sopra riportato.
L'intervento è previsto, per la maggior porzione, in area destinata dal vigente P.R.G., come Area da Trasformare per Servizi - A.T.S. - Ambito 4.v "Viterbo nord", 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, come nel caso di specie in cui è prevista la trasformazione unitaria con l'Ambito 4.w "Viterbo sud".
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 un'attività commerciale che, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e della zonizzazione di P.R.G.C., 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'approvazione del progetto è consentita in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, in quanto l'intervento proposto persegue i fini, previsti dalla legge, della riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e riveste concreto e specifico interesse pubblico, perseguendo finalità di stimolo e sostegno alle attività economiche.
L'insediamento commerciale previsto risulta compatibile con la normativa vigente in materia di commercio in quanto ricadente in Addensamento Commerciale AD68 di tipologia A2.
Il lotto fondiario su cui andrà a realizzarsi la nuova costruzione misurerà circa metri quadrati 3.490, in quanto circa metri quadrati 275 verranno ceduti gratuitamente e sistemati a cura e spese del proponente per l'allargamento del sedime stradale di via Borgaro.
Nel dettaglio la proposta progettuale prevede la realizzazione di un fabbricato a pianta rettangolare

(mq 1.442) allineato lungo il confine est, in aderenza ai fabbricati della proprietà limitrofa, dove trova posto l'area di carico/scarico delle merci e a parte del confine nord anch'esso in aderenza al confine con la vicina proprietà. I prospetti principali sono rivolti verso l'area interna dove si sviluppa tutto l'impianto della struttura commerciale. Al piano terreno è collocata l'area vendita, i servizi igienici per il pubblico, locali magazzini e per la lavorazione mentre al primo piano, che occupa soltanto una modesta porzione prospettante l'area interna, sono collocati spazi di servizio per il personale.
L'altezza complessiva del fabbricato varia da circa metri 5,60 verso il confine est a circa metri 7,50 nella parte più alta verso lo spazio interno. La copertura è prevista piana e destinata ad ospitare parte della componente tecnologica, gli impianti fotovoltaici e verde pensile.
L'area libera del lotto (mq 2.007) è sistemata a parcheggi, su pavimentazioni drenanti, sia pubblici (mq 1.173,41) sia privati (mq 523,94), nonchè a verde in piena terra. E', inoltre, prevista la realizzazione di una cabina elettrica posta sull'angolo tra via Borgaro e via Terni.
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 complessivamente a metri quadrati 1.153,60. Il progetto prevede una superficie di aree assoggettate all'uso pubblico pari a metri quadrati 1.304,5 di cui, circa metri quadrati 1.173,41 a standard parcheggio pubblico, aperto 24h/24h per l'intera settimana, mentre la restante quota di circa metri quadrati 131,09 a spazi a verde extrastandard.
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.
La proposta progettuale non interessa l'intera superficie territoriale dell'Ambito 4.v "Viterbo nord", così come delimitata dal P.R.G. vigente, pertanto, in ottemperanza a quanto stabilito dalla già citata deliberazione della Giunta Comunale dell'1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009), è stato prodotto dalla proprietà 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 28 aprile 2020 protocollo n. 3417, si è pronunciata favorevolmente l'Area Urbanistica.
Alla presente deliberazione è allegato il progetto delle opere di urbanizzazione per un importo complessivo pari ad Euro 208.785,81. Le opere vengono interamente realizzate a cura e spese del proponente, sia quelle relative all'attrezzaggio del parcheggio che verrà assoggettato all'uso pubblico (stimabili in Euro 104.768,23) sia quelle su sedime pubblico e su porzione di area privata che verrà ceduta gratuitamente e sistemata alla Città (stimabili in Euro 104.017,58).
Per consentire l'allineamento della via Borgaro, in ottemperanza alle previsioni del P.R.G., e al fine di contribuire ulteriormente alla riqualificazione della zona il proponente cede, a titolo gratuito, alla Città circa metri quadrati 275, identificati al catasto al foglio 1109 particella 678 parte, per l'allargamento della sezione di via Borgaro. La sistemazione di tale porzione di viabilità verrà attuata mediante la realizzazione di un nuovo marciapiede, di nuove alberature e nuovi parcheggi come naturale continuazione della viabilità circostante. Inoltre, sempre su sedime pubblico:

- è previsto il rifacimento della pavimentazione di un tratto del marciapiede di via Terni;
- saranno realizzati due nuovi attraversamenti pedonali, con percorsi per ipovedenti, all'incrocio via Borgaro via Terni e in corrispondenza dell'ingresso pedonale alla struttura commerciale e realizzazione di scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- verranno posati nuovi pali per illuminazione pubblica tipo "Italo";
- si provvederà a rinnovare la segnaletica orizzontale esistente.

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 22 marzo 2021 protocollo 5196.

La porzione di parcheggio da destinare all'uso pubblico, dovrà essere assoggettata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.. In sede di assoggettamento delle aree citate 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 dovuto per l'intervento in oggetto è pari ad Euro 368.107,39 di cui Euro 244.866,02 relativi agli oneri di urbanizzazione ed Euro 123.241,37 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, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), è stato calcolato il valore del contributo di riqualificazione che, per l'intervento in questione, è pari ad Euro 78.325,78, nonché il valore del 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 78.325,78.
La verifica in ordine alla valutazione degli effetti ambientali dovuti al consumo di suolo, di cui alla Legge n. 132 del 28 giugno 2016, secondo le modalità applicative adottate dalla Città (deliberazione Giunta Comunale del 10 dicembre 2019 mecc. 2019 06078/126) ha dato esiti favorevoli in quanto si passa da una situazione di fatto/preesistente di suolo non consumato pari zero ad una situazione di progetto migliorativa per la quota di metri quadrati 126 destinati a verde in piena terra.
Eventuali varianti che vadano ad incidere sugli aspetti compositivi ed architettonici non dovranno alterare le caratteristiche di unitarietà ed omogeneità della soluzione approvata.
Fermo restando il mantenimento, inteso come dotazione minima, degli elementi connotanti/caratterizzanti l'intervento di riqualificazione approvato dal Consiglio Comunale, saranno assentibili, previa deliberazione della Giunta Comunale, eventuali varianti al progetto che non vadano ad incidere, se non in forma migliorativa, sui sottoelencati punti:

- dotazione minima parcheggi in superficie;
- rapporto di copertura;
- consumo di suolo.

È fatta salva la facoltà di approvare ulteriori varianti previa valutazione e approvazione da parte del Consiglio Comunale.
Il progetto è stato sottoposto alla Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 21 maggio 2020, 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.
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 densità edilizia e 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 le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di riconoscere che il progetto di riqualificazione dell’edificio dimesso e dell’area circostante sito in Torino, via Borgaro n. 96/98, 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 proprietà in data 27 aprile 2018 con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al numero 2018-

15-8801, volto ad ottenere permesso di costruire in deroga per i parametri della densità edilizia e destinazione d'uso, per la demolizione degli immobili esistenti (S.L.P. metri quadrati 2.204), e la costruzione di un nuovo fabbricato destinato a media struttura di vendita di tipologia M-SAM2, di metri quadrati 1.442 di S.L.P e metri quadrati 871 di superficie di vendita Sv nonché il relativo progetto delle opere di urbanizzazione, (allegati 2-20) riveste interesse pubblico trattandosi di un intervento inserito in un'area urbana che presenta aspetti di degrado ed è riconducibile alle finalità di riqualificazione 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 del Decreto - Legge n.70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, per i parametri della densità edilizia e destinazione d'uso;
3. di approvare la cessione a titolo gratuito alla Città, da parte del Proponente, dell'area di circa metri quadrati 275, identificati al catasto al foglio 1109 particella 678 parte, per l'allargamento della sezione di via Borgaro;
4. di dare atto che con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato il Permesso di Costruire in Deroga per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto previo pagamento del contributo di costruzione, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del permesso di costruire, stimabile, alla data odierna, in Euro 368.107,39 e del contributo di riqualificazione stimabile in Euro 78.325,78 quantificati conformemente a quanto previsto nella deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), nonché il valore del contributo aggiuntivo compensativo, come previsto con deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) stimabile in Euro 78.325,78;
5. 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;
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 (allegato 1 - VIE);

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
Elena Brunetto

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

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, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Patriarca Lorenza, Petrarulo Raffaele, Pollicino Marina, Scanderebech Federica, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 24
VOTANTI 19

ASTENUTI 5:
la Vicepresidente Ferrero Viviana, Napoli Osvaldo, Paoli Maura, Parlacino Francesca, Ricca Fabrizio

FAVOREVOLI 19:
Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Chessa Marco, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

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.

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-576-2021-All_1-All_VIE.pdf

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

2. DEL-576-2021-All_2-3C_sost_DEM_Prospetti_e_sezioni_rev01.pdf 
3. DEL-576-2021-All_3-3B_sost_DEM_PT.pdf 
4. DEL-576-2021-All_4-3A_sost_DEM_Plan_generale.pdf 
5. DEL-576-2021-All_5-2E_sost_SDF_Prospetti_e_sezioni.pdf 
6. DEL-576-2021-All_6-2D_sost_SDF_Pcopertura.pdf 
7. DEL-576-2021-All_7-2C_sost_SDF_PT_rev01.pdf 
8. DEL-576-2021-All_8-2B_sost_SDF_plan_generale.pdf 
9. DEL-576-2021-All_9-2A_sost_SDF_rilievo_fotografico.pdf 
10. DEL-576-2021-All_10-1_sost_inquadramento_territoriale.pdf 
11. DEL-576-2021-All_11-16B_sost_OOUU_Relazione_rev01.pdf 
12. DEL-576-2021-All_12-16A_sost_OOUU_rev01.pdf 
13. DEL-576-2021-All_13-4I_integrativa.pdf 
14. DEL-576-2021-All_14-4H_sost_PRG_Verifiche_Park_rev01.pdf 
15. DEL-576-2021-All_15-4G_sost_PRG_Verifiche_Urb.pdf 
16. DEL-576-2021-All_16-4E_sost_PRG_Sezioni_rev01.pdf 
17. DEL-576-2021-All_17-4D_sost_PRG_Prospetti_rev01.pdf 
18. DEL-576-2021-All_18-4C_sost_PRG_P_copertura.pdf 
19. DEL-576-2021-All_19-4B_sost_PRG_PT_e_P1.pdf 
20. DEL-576-2021-All_20-4A_sost_PRG_Plan_generale.pdf 