CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

DEL 251 / 2024 **29/04/2024**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 29 APRILE 2024

(proposta dalla G.C. 04 aprile 2024)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti oltre alla Presidente GRIPPO Maria Grazia ed al Sindaco LO RUSSO Stefano, le Consigliere ed i Consiglieri:

ABBRUZZESE Pietro	CROSETTO Giovanni	PATRIARCA Lorenza
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DAMILANO Silvia	PIDELLO Luca
APOLLONIO Elena	DE BENEDICTIS Ferrante	RAVINALE Alice
BORASI Anna Maria	DIENA Sara	RUSSI Andrea
CAMARDA Vincenzo Andrea	FIRRAO Pierlucio	SALUZZO Alberto Claudio
CASTIGLIONE Dorotea	FISSOLO Simone	SANTIANGELI Amalia
CATANZARO Angelo	GARCEA Domenico	TOSTO Simone
CERRATO Claudio	GARIONE Ivana	TUTTOLOMONDO Pietro
CIAMPOLINI Tiziana	GRECO Caterina	VIALE Silvio
CIORIA Ludovica	IANNO' Giuseppe	
CONTICELLI Nadia	LEDDA Antonio	
CREMA Pierino	MACCANTI Elena	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 35 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - ROSATELLI Jacopo - SALERNO Carlotta

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: CATIZONE Giuseppe - DAMILANO Paolo - LIARDO Enzo - RICCA Fabrizio - SGANGA Valentina - TRONZANO Andrea

Con la partecipazione della Segretaria Generale PUOPOLO Annalisa.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO PRODUTTIVO SITO IN VIA BELLARDI N. 29, CON CAMBIO D'USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, E CONTESTUALE DELOCALIZZAZIONE DELLA SLP DEMOLITA IN CORSO BRUNELLESCHI N. 12-14 PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE. 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, ARTICOLO 14 D.P.R. N. 380/2011 E ARTICOLO 3 LEGGE 16/2018 - APPROVAZIONE DEROGA.

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

L'articolo 5 comma 9 della Legge 12 luglio 2011 n. 106 "Conversione in legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio" (cosiddetto Decreto Sviluppo), entrato in vigore il 14 maggio 2011, prevede che le Regioni approvino entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle predette norme, specifiche leggi "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 (….) 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.".
Entro il citato termine e, peraltro, decorso altresì il limite di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, in assenza di una specifica normativa emanata all'uopo dalla Regione Piemonte, la stessa con Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9/05/2012 n. 7/UOL ha fornito le prime indicazioni per dare operatività alla legge esplicitando il campo di applicazione delle norme del cd. Decreto Sviluppo.
La Città di Torino, con quattro distinte deliberazioni della Giunta Comunale, ha disciplinato gli indirizzi e i criteri applicativi per l'attuazione degli interventi edilizi richiesti ai sensi della citata normativa.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), la Città 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 è risultato, 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.
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 la precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo, altresì, utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica, 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, l'introduzione del metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da corrispondere in alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da calcolare 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.
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 delle predette risorse aggiuntive in misura corrispondente al sopraccitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana.
Soltanto di recente la Regione Piemonte è intervenuta con una specifica normativa sull'argomento in questione: l'articolo 5 della Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia" ha, infatti, sostituito interamente l'articolo 3 della Legge Regionale n. 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" prevedendo espressamente, al comma 2 lettera b), l'applicazione dell'articolo 5 del Decreto Legge n. 70/2011, convertito con Legge n. 106/2011, ai fini del riuso e della riqualificazione degli immobili degradati, legittimamente realizzati, e delle relative aree di pertinenza.
Al comma 3 del predetto articolo 3 viene specificato che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla deliberazione comunale che dichiara:
a) l'interesse pubblico dell'iniziativa in progetto. L'effettiva riqualificazione integra l'interesse pubblico ove rimuova, relativamente a edifici degradati o con funzioni incongrue o dismessi, anche mediante il mutamento di destinazioni d'uso, condizioni di degrado sociale, edilizio, economico,

anche singolarmente intese;
b) il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano;
c) l'eventuale attribuzione di volume o superficie premiale, espressa applicando i parametri di cui alla normativa locale;
d) l'eventuale delocalizzazione di superficie o volume, in tutto o in parte, in area o aree diverse, purché non caratterizzate da inedificabilità assoluta. La dotazione delocalizzata può aggiungersi a quella esistente o prevista dalla disciplina urbanistica vigente.
L'intervento, oggetto della presente richiesta di permesso di costruire in deroga, interessa complessivamente due distinte aree site rispettivamente in via Bellardi n. 29 e corso Brunelleschi n. 14-16; la prima è localizzata nella Circoscrizione 4 "San Donato – Campidoglio – Parella" mentre la seconda nell'adiacente Circoscrizione 3 "San Paolo – Cenisia – Pozzo Strada – Cit Turin – Borgata Lesna".
Entrambe le aree presentano aspetti di degrado edilizio e inutilizzo, principale caratteristica prevista per l'applicazione dell'intervento in deroga al P.R.G.C. ai sensi della citata normativa.
L'area di via Bellardi, occupata oggi da un complesso industriale dimesso da molti anni, si configura come area interclusa nel grosso isolato compreso tra via Bellardi, via Basse di Dora, via Pacchiotti, via Pietro Cossa e via Valgioie. Confina verso via Valgioie con l'area verde della Città, denominata "giardino Rapisarda", e verso le altre vie con le cortine edilizie costituite da fabbricati a destinazione residenziale risalenti, in prevalenza, alla seconda metà del secolo scorso. All'interno del grosso isolato, oltre all'area oggetto della presente proposta progettuale, sono presenti bassi fabbricati a destinazione mista produttiva/artigianale e autorimesse.
Il contesto urbano circostante è anch'esso contraddistinto dalla presenza nella maggior quota di fabbricati a destinazione residenziale con ancora alcune presenze di immobili ad uso artigianale, molti dei quali ora non più in funzione.
L'area è inquadrata dal vigente P.R.G.C. in Zona urbana Consolidata Residenziale Mista, Area normativa M2 "Isolati e complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive" a destinazione produttiva con esclusione delle attività nocive e moleste, normata dall'articolo 8 (punto 9) delle N.U.E.A. del P.R.G.C..
L'area di corso Brunelleschi, occupata da due piccole costruzioni a due/tre piani fuori terra a destinazione residenziale, prospetta direttamente il corso medesimo ed è localizzata poco oltre corso Francia. Risulta ricompressa in posizione centrale nel grosso isolato rettangolare costituito da corso Francia, corso Brunelleschi, via Battista Bena e via Battista Bena interno.
Il contesto urbano è fortemente contraddistinto dalla presenza del mercato settimanale che si sviluppa sulla banchina centrale di corso Brunelleschi, dalla presenza di un fitto tessuto edilizio a destinazione prevalentemente residenziale e da importanti arterie di scorrimento cittadine, quali corso Francia, corso Peschiera e il corso Brunelleschi stesso.
L'area è inquadrata dal vigente P.R.G.C. in Zona urbana Consolidata Residenziale Mista, Area normativa M1 "Isolati misti prevalentemente residenziali" a destinazione residenziale, normata dall'articolo 8 (punto 8) delle N.U.E.A. del P.R.G.C..
Il Proponente ha presentato istanza, registrata in data 20 maggio 2019, al protocollo dell'Area Edilizia con n. 2019-15-10449, e successive integrazioni di cui l'ultima in data 04/12/2023, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per i parametri della destinazione d'uso e della densità edilizia, 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 di seguito descritto.
L'intervento proposto non risulta ammissibile con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G., ma la destinazione proposta risulta compatibile e complementare, ai sensi della Legge n. 106/2011, come meglio precisato nella deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009) e successive.
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.
La proposta progettuale nel suo complesso prevede:

- sull'area di via Bellardi n. 29 la ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 4 lettera d1a) delle NUEA del PRG, di parte del fabbricato produttivo in cui viene fisicamente conservata una quota di SLP maggiore di 2/3, come previsto nella sopra citata norma, mentre quella eccedente viene demolita e delocalizzata sull'area di corso Brunelleschi n. 12-14. La porzione di fabbricato conservata viene ristrutturata, con cambio d'uso, per realizzare unità immobiliari a destinazione residenziale, esercizi di vicinato e magazzini per gli ambulanti del vicino mercato di corso Brunelleschi;
- sull'area di corso Brunelleschi 12-14 la demolizione delle due piccole costruzioni esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale con alcune piccole porzioni a destinazione terziaria e commercio di vicinato. La SLP complessiva del nuovo fabbricato è costituita dalla SLP preesistente sommata a quella oggetto di delocalizzazione proveniente da via Bellardi n. 29.

Nello specifico i dati più significativi della proposta progettuale sono di seguito dettagliati.
Area di via Bellardi n. 29
L'area di via Bellardi n. 29 si presenta quasi interamente occupata da un complesso di fabbricati produttivi costruiti in tempi diversi di SLP pari a mq 9.504,44, che occupano quasi interamente la superficie fondiaria del Lotto (Superficie Fondiaria mq 7.926) con una Superficie Coperta pari a mq 6.153,57.
Il progetto di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 4 lettera d1a) punto 32 delle NUEA del PRG, prevede la demolizione di fabbricati e bassi fabbricati pari mq 2.644,95 di SLP e la conservazione del fabbricato principale di SLP pari a mq 6.859,49, di cui è prevista la ristrutturazione al fine di concretizzare il previsto cambio d'uso a favore della residenza/commercio/depositi per gli ambulanti.
Il fabbricato nella sua configurazione finale avrà quattro piani fuori terra, una SLP pari a mq 6.859,49 e occuperà una Superficie Coperta pari a mq 3.044,21. Al piano terreno, verso il giardino Rapisarda prospettano n. 3 esercizi di vicinato (SLP mq 816,43), sulla parte retrostante sono localizzati i magazzini per gli ambulanti (SLP mq 2.559,95), ai tre piani superiori sono collocate le unità immobiliari a destinazione residenziale (SLP mq 4.483,11) e nell'interrato le autorimesse private.
Per tale tipologia d'intervento (ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 4 lettera d1a) punto 32 delle NUEA del PRG), come riportato nella norma citata, non è previsto il reperimento degli standard urbanistici previsti dall'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
Ciononostante parte dell'area liberata dai fabbricati oggetto di demolizione sarà assoggettata all'uso pubblico (mq 1.920, 98 di cui mq 690 destinati a verde e mq 1.230,98 destinati a parcheggio) in quota standard urbanistici, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., per l'intervento edilizio collegato di corso Brunelleschi n. 14-16.
Nell'ambito della riqualificazione complessiva dell'intorno urbano sono previste, a cura e spese del proponente, opere di urbanizzazione relative al rifacimento dell'attuale giardino pubblico Rapisarda.
Area di corso Brunelleschi n. 14-14
L'area in questione ha una Superficie Fondiaria mq 1.017,89 e prospetta due strade pubbliche parallele, corso Brunelleschi sul fronte principale e via Bena interno sul fronte retrostante. Attualmente è occupata da due piccole costruzioni a destinazione residenziale/terziario di SLP pari a mq 947,24 che occupano una Superficie Coperta di mq 678,59.
Il progetto prevede la demolizione delle due costruzioni in questione e la realizzazione di un nuovo fabbricato, a n. 11 piani fuori terra. A piano terra trovano collocazione due negozi di vicinato (SLP mq 468,05), al primo piano attività terziarie (SLP mq 485,14), ai restanti piani unità immobiliari a

destinazione residenziale (mq 2.206,83) e nell'interrato le autorimesse private.
La SLP complessiva sarà pari a mq 3.160,02 di cui parte derivante da quella preesistente (mq 947,24) e parte proveniente dai fabbricati demoliti sull'area di via Bellardi n. 29 (SLP delocalizzata mq 2.212,78 inferiore di quella demolita in via Bellardi mq 2.644,95). Il nuovo fabbricato occuperà una Superficie Coperta di mq 553,59 inferiore a quella dei fabbricati preesistenti (mq 678,59).
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 2.387,55, che verranno in parte assolti con le aree in assoggettamento previste sull'area di via Bellardi pari a mq 1.920,98, di cui mq 690 destinati a verde e mq 1.230,98 destinati a parcheggio, e la parte residua corrispondente a mq 466,57,verrà monetizzata, come da stima dell'Ufficio Valutazione della Città di Torino effettuata al momento del rilascio del Permesso di Costruire in deroga quale condizione per il rilascio dello stesso.
In sintesi i dati complessivi dell'intervento in progetto sono i seguenti:
- Superficie Fondiaria totale mq 8.943,89;
- SLP totale esistente mq 10.451,67;
- SLP potenzialmente realizzabile nel caso di premialità prevista per legge mq 10.905,61;
- SLP totale in progetto mq 10.019,51.

Alla presente deliberazione è allegato il progetto delle opere di urbanizzazione per un importo complessivo pari ad Euro 841.071,63. Le opere saranno realizzate in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione per Euro 190.549,40 (importo già ridotto del 20% ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010) e in parte a cura e spese dei proponenti per Euro 650.522,23, così ripartite.
Via Bellardi totale Euro 583.651,97:
- rifacimento del giardino pubblico Rapisarda - a cura e spese Euro 341.703,40;
- area assoggettata a parcheggio - a cura e spese Euro 147.953,24;
- area assoggettata a viabilità/parcheggio - a cura e spese Euro 54.232,38;
- area a verde assoggettata all'uso pubblico adiacente al giardino Rapisarda - a cura e spese Euro 39.762,95.

Corso Brunelleschi totale Euro 257.419,66:
- rifacimento del giardinetto pubblico fronte corso Francia/sistemazione degli accessi alla Bocciofila di via Bena interno - a cura e spese Euro 66.870,26;
- rimozione dei binari non più utilizzati e successiva sistemazione dell'area per la viabilità con realizzazione di stalli per il parcheggio – a scomputo degli oneri di urbanizzazione per Euro 190.549,40.

Il progetto delle opere di urbanizzazione, che contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano, è stato esaminato favorevolmente dal competente Dipartimento Grandi Opere Infrastrutture e Mobilità/Area Infrastrutture/Unità Operativa Urbanizzazioni come da parere, prot. in arrivo n. 12643, pervenuto in data 12 dicembre 2023 che si allega al presente atto (allegato n. 35).
La stima complessiva del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, è pari ad Euro 1.615.619,38, di cui Euro 831.947,57 relativi agli oneri di urbanizzazione ed Euro 783.671,81 relativi al costo di costruzione.
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 complessivamente ad Euro 757.485,08. Più nello specifico:
Area via Bellardi
- Oneri di Urbanizzazione Euro 199.542,32
- Costo di costruzione Euro 629.780,19

- Contributo di Riqualificazione Euro 483.299,79.

Area corso Brunelleschi

- Oneri di Urbanizzazione Euro 632.405,25 a cui andranno sottratti Euro 190.549,40 a titolo di opere di urbanizzazione a scomputo (Euro 441.855,85);
- Costo di costruzione Euro 153.891,62;
- Contributo di Riqualificazione Euro 274.185,29.

Il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che, nella seduta del 29 luglio 2021, ha espresso parere favorevole in merito all'intervento in deroga al P.R.G.C..
L'intervento nel suo complesso verrà attuato mediante il rilascio di due distinti permessi di costruire, uno per l'area di via Bellardi n. 29 e uno per l'area di corso Brunelleschi n. 14-16.
La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità – S.C.A. – relativa all'intervento di via Bellardi n. 29 sarà subordinata alla realizzazione e collaudo positivo dell'area verde "Giardino Rapisarda" mentre la S.C.A. relativa all'intervento di corso Brunelleschi n. 12-14 sarà subordinata alla realizzazione e collaudo positivo delle opere di urbanizzazione sopra elencate afferenti l'intervento edilizio in questione e alle opere di urbanizzazione da realizzarsi sull'area di via Bellardi n. 29, costituenti standard urbanistico ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. dell'intervento medesimo nonchè l'avvenuto assoggettamento delle stesse.
Prima del rilascio del primo permesso di costruire dovrà essere stipulato apposita convenzione/atto unilaterale d'obbligo, previa approvazione dello schema da parte della Giunta Comunale, regolante l'attuazione dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione sopra elencate con relative garanzie finanziarie.
Acquisiti i pareri dei Servizi competenti, l'istruttoria tecnica è stata conclusa favorevolmente.
Ai fini dell'interesse pubblico l'approvazione in deroga dell'intervento da realizzarsi sulle due aree interessate e la ristrutturazione e rifunzionalizzazione proposte rispondono alla finalità della riqualificazione del patrimonio edilizio degradato esistente in evidente obsolescenza, nonché a quella del risparmio del suolo, interessando il 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 principalmente del compendio di via Bellardi, altrimenti irreversibile e risponde a obiettivi di sviluppo urbano sostenibile sotto il profilo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.
Il processo di recupero e riqualificazione con l'inserimento di nuove funzioni comporta una rivitalizzazione nell'area dismessa e nel suo intorno e contribuisce alla riqualificazione estetica e ambientale dell'intorno urbano, migliorando il contesto nel suo complesso e rivalutando la zona.
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, dell'articolo 14 del D.P.R. 380/01 e dell'articolo 3, comma 2 lettera b) della Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16, così come sostituito dalla Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7, per i parametri della destinazione d'uso e della densità edilizia.
L'intervento in questione, rientrando nella fattispecie prevista dall'articolo 3, comma 2 lettera b) della Legge Regionale n. 16/2018, come indicato all'articolo 3, comma 5 della citata Legge 16/2018, è escluso dall'applicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 13 febbraio 2023 avente ad oggetto: LEGGE REGIONALE PIEMONTE N. 7/2022 "NORME DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA"- MODALITA' APPLICATIVE E PRIME DISPOSIZIONI SULL'APPLICAZIONE DI COMPETENZA DELLA CITTA'. APPROVAZIONE.
Il Dirigente proponente dichiara che, ai sensi dell'articolo 6 bis della Legge n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice del Comportamento della Città, non sussistono situazioni di conflitto d'interesse anche potenziale in capo allo stesso.

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 dell' 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.);

Vista la Legge Regionale 4 ottobre 2018 n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" così come modificata dalla L.R. n.7/2022;

Visto il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), con particolare riferimento all'articolo 14 e relativa comunicazione di avvio del procedimento per rilascio di Permesso di Costruire in deroga, del 16 gennaio 2023, pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo http://www.comune.torino.it/bandi ed all'Albo Pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi, entro i quali non sono pervenute osservazioni;

Vista la Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia";

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 afferente le aree site in Torino via Bellardi n. 29 e corso Brunelleschi n. 12-14, richiesto dalla proprietà in data 20 maggio 2019, ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, dell'art. 14 D.P.R. n. 380/2001 e dell'articolo 3 L.R. 16/2018, con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al numero 2019-15-10449, riveste interesse pubblico trattandosi di un intervento inserito in aree urbane che presentano 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 e Legge n. 7/2022. L'intervento nel suo complesso, così come dettagliatamente descritto in narrativa, consiste nella ristrutturazione edilizia,ai sensi dell'articolo 4 lettera d1a) punto 32 delle NUEA del PRG, con cambio di destinazione d'uso a favore in prevalenza della residenza e con parti residue a commercio e deposito per gli ambulanti, di un fabbricato produttivo dismesso in via Bellardi n. 29 e contestuale delocalizzazione di parte della SLP demolita sull'area di corso Brunelleschi n. 12-14 dove è prevista la demolizione di fabbricati esistenti e successiva realizzazione di un fabbricato in prevalenza residenziale con parti residue a commercio e terziario, nonché il relativo progetto delle opere di urbanizzazione da eseguire in parte a scomputo degli oneri (Euro 190.549,40) e in parte a cura e spese dei proponenti (Euro 650.522,23), (allegati nn.1/33 e n.35);
2. di approvare la deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, del sopra richiamato dall'articolo 5, commi 9-14, del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, e dell'articolo 3 della Legge 16/2018 così come sostituito dalla Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 per i parametri della destinazione d'uso e della densità edilizia;
3. di dare atto che con successivo provvedimento dirigenziale, saranno rilasciati due distinti Permessi di Costruire in Deroga, uno per l'area di via Bellardi n. 29 e uno per l'area di corso Brunelleschi n. 12-14, finalizzati alla realizzazione dell'intervento edilizio richiesto nel suo complesso previo pagamento del contributo di costruzione, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio dei permessi di costruire, stimabile complessivamente alla data odierna in Euro 1.615.619,38, e del contributo di riqualificazione stimabile in Euro 757.485,08, quantificato conformemente a quanto previsto nella deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), e della monetizzazione di mq 466,57 di aree a standard, secondo le tariffe in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire in deroga, come da stima dell'Ufficio Valutazione della Città di Torino effettuata al momento del rilascio del Permesso di Costruire in deroga e quale condizione per il rilascio dello stesso;
4. di dichiarare che il presente provvedimento non è tra quelli indicati nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (allegato n. 34).

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Tiziana Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Maria Assunta Petrozzino

La 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:
Abbruzzese Pietro, Castiglione Dorotea, Cerrato Claudio, Crosetto Giovanni, Damilano Silvia, De Benedictis Ferrante, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Maccanti Elena, Russi Andrea

PRESENTI 24
VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:
Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Camarda Vincenzo Andrea, Catanzaro Angelo, Ciampolini Tiziana, la Vicepresidente Cioria Ludovica, Conticelli Nadia, Crema Pierino, Diena Sara, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Ledda Antonio, il Sindaco Lo Russo Stefano, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Ravinale Alice, Saluzzo Alberto Claudio, Santiangeli Amalia, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Annalisa Puopolo

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-251-2024-All_1-1._BE_documentazione_fotografica.pdf
2. DEL-251-2024-All_2-2._BE01_Stato_di_fatto.pdf
3. DEL-251-2024-All_3-3._BE02_-_Stato_di_fatto.pdf
4. DEL-251-2024-All_4-4._BE03_-_Stato_di_fatto.pdf
5. DEL-251-2024-All_5-5._BE04_Stato_di_fatto.pdf
6. DEL-251-2024-All_6-6._BE05_-_Plan_generale_progetto.pdf
7. DEL-251-2024-All_7-7._BE06_Pianta_secondo_piano_interrato_soppressa.pdf
8. DEL-251-2024-All_8-8._BE07_-_Pianta_piano_interrato.pdf
9. DEL-251-2024-All_9-9._BE08_-_Pianta_piano_primo_f.t.progetto.pdf
10. DEL-251-2024-All_10-10._BE09a_Pianta_Piano_Secondo_f.t.pdf
11. DEL-251-2024-All_11-11._BE09b_Pianta_Piano_Terzo_f.t.pdf
12. DEL-251-2024-All_12-12._BE09c_Pianta_Piano_Quarto_f.t.pdf
13. DEL-251-2024-All_13-13._BE09d_Pianta_Piano_Coperture.pdf
14. DEL-251-2024-All_14-14._BE10a_Prospetti.pdf
15. DEL-251-2024-All_15-15._BE10b_Sezioni.pdf
16. DEL-251-2024-All_16-16._BE12_Calcolo_ST2.pdf
17. DEL-251-2024-All_17-17._BE14_-_Verifica_SLP2.pdf
18. DEL-251-2024-All_18-18.BE15_Verifiche_SLP.pdf
19. DEL-251-2024-All_19-19._BR_documentazione_fotografica.pdf
20. DEL-251-2024-All_20-20._BR01_Stato_di_fatto.pdf
21. DEL-251-2024-All_21-21._BR02_Piante.pdf
22. DEL-251-2024-All_22-22._BR03_Piante_rev.07-02.pdf
23. DEL-251-2024-All_23-23._BR04_Piante_rev.07-02.pdf
24. DEL-251-2024-All_24-24._BR05_Piante_rev.07-02.pdf
25. DEL-251-2024-All_25-25._BR06_Prospetti_rev.07-02.pdf
26. DEL-251-2024-All_26-26._BR07_Prospetti_rev.07-02.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

27. DEL-251-2024-All_27-27._BR08_Sezioni_rev.07-02.pdf
28. DEL-251-2024-All_28-28._BR09_Dettaglio_costruttivo_rev.07-02.pdf
29. DEL-251-2024-All_29-29._BR10_Verifiche_Urbanistiche_rev.07-02.pdf
30. DEL-251-2024-All_30-30._BR11_Verifiche_urbanistiche_rev.07-02.pdf
31. DEL-251-2024-All_31-31._BE_BR_01_Tavola_riassuntiva_calcoli_urbanistici.pdf
32. DEL-251-2024-All_32-32._PFTE_Bellardi_Bena_DossierA3.pdf
33. DEL-251-2024-All_33-33._PFTE_Bellardi_Bena__Allegato_illuminotecnico.pdf
34. DEL-251-2024-All_34-All.n_VIE.pdf
35. DEL-251-2024-All_35-LETTERA_Parere_Edilizia_111223.pdf