Divisione Infrastrutture e Mobilità 2020 00676/052
Area Infrastrutture
Servizio Urbanizzazioni
MP
0/B

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

25 febbraio 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Sonia SCHELLINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Antonino IARIA
Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON
Marco PIRONTI
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, l'Assessore Marco GIUSTA.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: RIFUNZIONALIZZ. FABBR. PRODUTTIVO PER REALIZZAZ. MEDIA STRUTTURA VENDITA C.SO BRAMANTE 15/17. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 D.P.R. 380/2001 E ART. 5 C 9-14 LEGGE 106/2011. APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE AREE PUBBLICHE E ASSOGGETTATE USO PUBBLICO A CURA E SPESE PROPONENTE EURO 2.315.966,03. CUP C11B19000590004.

Proposta dell'Assessora Lapietra e dell’Assessore Iaria.

L'intero lotto di proprietà della Società NOCELLARA S.r.l. è inquadrato dal vigente P.R.G.C. in due aree normative differenti: la porzione di isolato posto ad ovest (via Forlanini, 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.

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. L'intervento proposto risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G..

Il progetto presentato, tuttavia, prevede l'insediamento di 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) esecutiva dal 12 marzo 2013.

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'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, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 20 dicembre 2017 (mecc. 2017 06384/020), ha sancito, tramite la deroga di cui sopra, la compatibilità della destinazione commerciale in progetto con le prescrizioni del vigente P.R.G. anche ai fini dell’attivazione del procedimento autorizzativo per il riconoscimento della 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) esecutiva dal 23 marzo 2015.

Lo sviluppo commerciale è previsto in due fasi distinte: nella prima fase verrà richiesta un'autorizzazione commerciale per una media struttura di vendita mista-alimentare, di tipologia M-SAM4 con superficie di vendita pari a metri quadrati 2.500 (conforme alla tabella di compatibilità territoriale, inserita nella normativa comunale sui criteri d'insediabilità delle strutture commerciali di vendita al dettaglio), integrata da una attività di somministrazione; nella seconda fase sarà presentata un'istanza di "Autorizzazione Commerciale Regionale" (A.C.R.) in deroga, ai sensi dell'articolo 16 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i..

Nello sviluppo della seconda fase è prevista la trasformazione della media struttura di vendita di tipologia M-SAM4 in una grande struttura G-SM1, con superficie di vendita pari a metri quadrati 3.500 e l'inserimento di un negozio di vicinato con superficie di vendita di metri quadrati 200.

L'intervento di riqualificazione, nello specifico della proposta progettuale presentata, 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 e di finiture della porzione fabbricato oggetto del cambio di destinazione d'uso. Sui fronti prospettanti corso Bramante e via Giordano Bruno è prevista 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. La superficie dell'autorimessa è pari a metri quadrati 17.528 di cui 3.680, pari a n. 125 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.. Al piano terra verrà realizzato il negozio e tutti gli spazi accessori consistenti in: magazzini, laboratori di lavorazione e trasformazione alimentare mentre i servizi e spogliatoi per il personale e locali tecnologici verranno collocati al piano terra e al primo piano della porzione di palazzina prospettante corso Bramante.

Alla deliberazione del Consiglio Comunale del 20 dicembre 2017 (mecc. 2017 06384/020) esecutiva dal 2 gennaio 2018, risulta allegato il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per un importo complessivo pari ad Euro 2.195.324,95. Le opere saranno interamente realizzate a cura e spese del richiedente, sia quelle relative al parcheggio in struttura che verrà assoggettato all'uso pubblico (stimabili in Euro 368.000,00) sia quelle sulle aree per la viabilità pubblica (stimabili in Euro 1.827.324,95).

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 pubblica consistenti in:

- riqualificazione della porzione di corso Bramante prospettante il lotto d'intervento mediante la sistemazione a verde delle banchine dei controviali con inserimento di nuovi alberi e

realizzazione di pista ciclabile;

- realizzazione di una nuova rotonda alla confluenza delle vie Giordano Bruno, Forlanini e Camogli, risistemazione delle stesse 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.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato esaminato favorevolmente, con prescrizioni, dalla Divisione Infrastrutture e Mobilità, come da parere del 15 dicembre 2017, Prot. 27609.

Gli importi delle opere di urbanizzazione relativi al progetto preliminare, desunti dal quadro economico risultavano i seguenti:

Opere su aree assoggettate ad uso pubblico	Euro	368.000,00
Opere su area pubblica a cura e spese	Euro	1,827,324,95
Totale opere	Euro	2.195.324,95

Successivamente l'area Edilizia Privata ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 8, del 5 aprile 2019, alle condizioni previste nell'Atto Unilaterale d'Obbligo, stipulato dal Notaio Valentina Gammone in Torino, repertorio numero 7970, raccolta numero 4761 del 20 febbraio 2019, registrato a Rivoli (To), il 22 febbraio 2019, al n° 1444.

Le condizioni dettate nel suddetto Atto unilaterale includono l'impegno a realizzare, a cura e spese del proponente, le opere di urbanizzazione e di riqualificazione dello spazio pubblico al contorno dell'area oggetto d'intervento, così come approvate con la deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2017 06384/020) sopraccitata in fase di progetto preliminare, a seguito del parere favorevole del 15 dicembre 2017, Prot. 27609 della Divisione Infrastrutture e Mobilità.

La Società NOCELLARA S.r.l., con il sopra citato Atto Unilaterale d'Obbligo, in qualità di proprietaria e intestataria delle aree interessate dall'intervento ed in quanto proponente per quanto concerne la richiesta di permesso di costruire e tutti gli adempimenti e obblighi connessi, si è anche impegnata ad assoggettare ad uso pubblico a favore della Città di Torino, a sua totale cura e spese, l'area destinata a parcheggio per numero posti 125 (pari a mq. 3680), in struttura al piano interrato.

In data 8 agosto 2019, il Proponente ha presentato alla Divisione Infrastrutture e Mobilità, Servizio Urbanizzazioni il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopracitate sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e sulle aree pubbliche.

A seguito di esame dei Servizi Tecnici sono state richieste modifiche e integrazioni successive, che sono state recepite e consegnate in data 21 novembre 2019.

Tale progetto è stato esaminato nella riunione dei servizi tecnici del 18 dicembre 2019 con richiesta di integrazioni da parte di alcuni Servizi Tecnici.

A seguito di tali richieste di integrazione è stata consegnata definitivamente in data 8 gennaio 2020 copia completa del Progetto Esecutivo aggiornato ed integrato, approvato con i relativi pareri dei Servizi Tecnici.

Occorre ora approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopra descritte,

da realizzarsi a cura e spese del proponente Società NOCELLARA S.r.l..

L'importo delle opere totalmente a cura e spese del proponente risultante dal progetto esecutivo ammonta ad Euro 2.315.966,03 complessivi.

Il Quadro Economico relativo alle opere di urbanizzazione definitivamente stabilito a seguito della redazione del progetto esecutivo risulta essere il seguente:

A)	OO.UU. "assoggettate"		
	Su area assoggettata – attrezzaggio autorimessa	Euro	368.739,68
B)	OO.UU. "a cura e spese"		
	Opere su area pubblica	Euro	1.947.226,35
TOTALE COMPLESSIVO (A+B)		Euro	2.315.966,03

I prezzi applicati al Computo Metrico Estimativo fanno riferimento al Prezzario della Regione Piemonte 2019 e non sono ridotti del "coefficiente di riduzione" in quanto si tratta di opere poste a totale cura e spese del soggetto proponente.

Il quadro economico è redatto ai sensi del collegato fiscale alla Legge Finanziaria n° 342 del 21 novembre 2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 276 del 25 novembre 2000, che prevede all'Art. 51 la non rilevanza ai fini IVA delle opere di urbanizzazione.

Il progetto in oggetto è composto dai seguenti elaborati (**all. dall'1 al 31**):

1 ELENCO ELABORATI
2 RELAZIONE GENERALE
3 RELAZIONI TECNICHE: verifiche illuminotecniche
4 RELAZIONE AGRONOMICA
5 PIANO DI MANUTENZIONE
6 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO e QUADRO ECONOMICO
7 CRONOPROGRAMMA
8 ELENCO PREZZI
9 CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO
10 PIANO PARTICELLARE
11 STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO
12 COROGRAFIA
13 PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO DI FATTO
14 PLANIMETRIE dello stato di fatto con indicazione delle interferenze con sottoservizi
15 PLANIMETRIA GENERALE DI RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E PROGETTO
16 PLANIMETRIA DI RAFFRONTO - BRAMANTE - TAV 1/2
17 PLANIMETRIA DI RAFFRONTO - BRUNO-CAMOGLI-FORLANINI - TAV 2/2
18 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
19 PLANIMETRIA DI PROGETTO – BRAMANTE - TAV 1/3
20 PLANIMETRIA DI PROGETTO – LEPANTO - TAV 2/3
21 PLANIMETRIA DI PROGETTO – BRUNO-CAMOGLI-FORLANINI - TAV 3/3
22 PLANIMETRIA DI PROGETTO OPERE A VERDE
23 PLANIMETRIA OPERE A VERDE OGGETTO DI CONVENZIONE
24 SEZIONI TIPO
25 PLANIMETRIA DI PROGETTO con indicazione della RETE DI RACCOLTA ACQUE

1	ELENCO ELABORATI
26	PLANIMETRIA DI PROGETTO con indicazione dell’IMPIANTO ILLUMINAZIONE
27	PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLA SEGNALETICA ORIZZONTALE, VERTICALE

28 PLANIMETRIA DI PROGETTO IMPIANTI SEMAFORICI
29 PARTICOLARI COSTRUTTIVI
30 1) Planimetria Offerta commerciale e dotazione parcheggi
31 2) Computo metrico estimativo attrezzaggio parcheggio

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno utilizzate le fidejussioni previste nell'Atto Unilaterale d'Obbligo.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza dei costi dell'opera rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico del soggetto attuatore.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche, indicata dal Proponente. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Proponente.

Gli Uffici Tecnici Comunali eserciteranno la vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che saranno consegnate previa redazione di certificato di collaudo redatto a cura e spese del Soggetto Attuatore da parte di un Tecnico incaricato dal Comune.

Tutte le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche sul suolo pubblico dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel "Quaderno per l'abbattimento delle barriere architettoniche nello spazio pubblico" (redatto a cura della Divisione Infrastrutture e Mobilità).

Sarà cura dei soggetti proponenti richiedere le ordinanze occorrenti alla limitazione della circolazione nei tratti di viabilità interessati dai lavori.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

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;

D E L I B E R A

1) di approvare, per i motivi espressi in narrativa che qui integralmente si richiamano e in

particolare per effetto dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, stipulato dal Notaio Valentina Gammone in Torino, repertorio numero 7970, raccolta numero 4761 del 20 febbraio 2019, registrato a Rivoli (To), il 22 febbraio 2019, al n° 1444, l'allegato progetto esecutivo relativo delle opere di urbanizzazione a cura e spese in area assoggettata all'uso pubblico ed in area pubblica, relativo al Permesso di Costruire per la realizzazione di una media struttura di vendita mista-alimentare, ubicata in corso Bramante angolo Via Giordano Bruno, per un importo complessivo pari ad Euro 2.315.966,03, così come previsto negli allegati progettuali elencati in narrativa, COD. CUP C11B19000590004. Il presente provvedimento riveste carattere d'urgenza in quanto le opere di sistemazione stradale necessarie al contorno dell'intervento sono indispensabili all'apertura della struttura commerciale di cui è in corso il cantiere, tali opere viabilistiche sono vincolate all'approvazione dei relativi progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.
Le opere saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti, nei limiti del progetto e per gli importi di competenza. Le opere interessanti il suolo pubblico dovranno rispettare le condizioni per l'esecuzione di opere comportanti manomissione e ripristino di sedi stradali e aree verdi;

2) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale l'individuazione della Direzione dei Lavori;
3) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la nomina del Collaudatore in corso d'opera;
4) di dare atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (**all. 32**);
5) 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.

L'Assessora alla Viabilità
Trasporti, Infrastrutture
Mobilità Sostenibile e Politiche
per l'Area Metropolitana
Maria Lapietra

L'Assessore all'Urbanistica
Edilizia LL.PP. e Patrimonio
Antonino Iaria

Il Direttore
Divisione Infrastrutture e Mobilità
Roberto Bertasio

Il Direttore
Divisione Urbanistica e Territorio
Sandro Golzio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente
Servizio Urbanizzazioni
Bruna Cavaglià

Il Dirigente
Area Edilizia Privata
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 7 firmato in originale:

LA VICESINDACA
Sonia Schellino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 2 marzo 2020 al 16 marzo 2020;

2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 12 marzo 2020.