



## CITTA' DI TORINO

### DIVISIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA' (V14)

ATTO N. DEL 255

Torino, 20/04/2022

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Chiara FOGLIETTA

Francesco TRESSO

Paolo MAZZOLENI

Jacopo ROSATELLI

Gabriella NARDELLI

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:

Giovanna PENTENERO - Rosanna PURCHIA - Carlotta SALERNO

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Paolo LUBBIA.

OGGETTO: RIFUNZIONALIZZAZIONE MEDIANTE INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO DISMESSO SITO IN C.SO BRAMANTE 15/17 PER L'INSEDIAMENTO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA. 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 A CURA E SPESE PROPONENTE EURO 2.404.822,86 SU AREE PUBBLICHE E ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO.

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 e 12 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 n. 395 del 17 maggio 2021 esecutiva dal 31 maggio 2021 ha sancito, tramite la deroga di cui sopra, la compatibilità della destinazione commerciale in progetto con le prescrizioni del vigente PRG 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 2014.

Ai fini della rifunionalizzazione 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 superficie di vendita di metri quadrati 2.500.

Alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 395 del 17 maggio 2021 sopra citata, risulta allegato il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle Opere di Urbanizzazione per un importo complessivo pari ad Euro 2.315.966,03.

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 prot. urb 8236 del 04.05.2021.

Le opere vengono interamente realizzate a cura e spese del richiedente, sia quelle relative al parcheggio in struttura che verrà assoggettato all'uso pubblico (stimabili in Euro 368.739,68) sia quelle sulle aree per la viabilità pubblica (stimabili in Euro 1.947.226,35)

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 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 le 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.
- realizzazione delle piste ciclabili su entrambi i lati di corso Lepanto, oltre corso Turati.

Successivamente l'area Edilizia Privata ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 32/S/2021, del 23 novembre 2021, alle condizioni previste nella Convenzione, stipulata dal Notaio Valentina Gammone in Torino, repertorio numero 9251, raccolta numero 5493 del 10 settembre 2021, registrato a Torino, il 14 settembre 2021, al n° 44651.

In data 6 ottobre 2021, (Prot. urb n. 17433) è pervenuto il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, successivamente integrato in data 10 marzo 2022 (Prot. urb n. 4235) e in data 28 marzo 2022 (Prot. urb n. 5394).

A seguito di esame dei Servizi Tecnici sono pervenuti i seguenti pareri: IREN Semafori Prot. 22167 del 17 dicembre 2021, Servizio Parcheggi Prot.22499 del 22 dicembre 2021, Servizio Edilizia Privata Prot. 22816 del 29 dicembre 2021, SMAT Fognature Prot. 361 dell'11 gennaio 2022, Servizio Mobilità Prot. 704 del 17 gennaio 2022, Servizio Verde Prot. 1011 del 19 gennaio 2022, IREN Illuminazione Pubblica Prot. 5383 del 28 marzo 2022.

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 2.404.822,86 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 379.762,82

B. OO.UU. "a cura e spese"

Opere su area pubblica Euro 2.025.060,04

TOTALE COMPLESSIVO (A+B) Euro 2.404.822,86

I prezzi applicati al Computo Metrico Estimativo fanno riferimento al Prezzario della Regione Piemonte 2022 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 33**):

1. ELENCO ELABORATI
2. RELAZIONE GENERALE
3. RELAZIONE IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
4. RELAZIONI DI VERIFICA ILLUMINOTECNICA
5. RELAZIONE AGRONOMICA
6. PIANO DI MANUTENZIONE
7. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E QUADRO ECONOMICO
8. CRONOPROGRAMMA
9. ELENCO PREZZI
10. ANALISI PREZZI
11. CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO
12. PIANO PARTICELLARE
13. STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO
14. COROGRAFIA
15. PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO DI FATTO
16. PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE INTERFERENZE CON SOTTOSERVIZI
17. PLANIMETRIA GENERALE DI RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E PROGETTO
18. PLANIMETRIA DI RAFFRONTO - BRAMANTE - TAV 1/2
19. PLANIMETRIA DI RAFFRONTO - BRUNO-CAMOGLI-FORLANINI - TAV 2/2
20. PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
21. PLANIMETRIA DI PROGETTO – BRAMANTE - TAV 1/3
22. PLANIMETRIA DI PROGETTO – LEPANTO - TAV 2/3
23. PLANIMETRIA DI PROGETTO – BRUNO-CAMOGLI-FORLANINI - TAV 3/3
24. PLANIMETRIA DI PROGETTO OPERE A VERDE
25. SEZIONI TIPO
26. PLANIMETRIA DI PROGETTO con indicazione della RETE DI RACCOLTA ACQUE
27. PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDICAZIONE DELL' IMPIANTO ILLUMINAZIONE
28. PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLA SEGNALETICA ORIZZONTALE, VERTICALE
29. PLANIMETRIA DI PROGETTO IMPIANTI SEMAFORICI
30. PARTICOLARI COSTRUTTIVI
31. Planimetria Offerta commerciale e dotazione parcheggi
32. Computo metrico estimativo attrezzaggio parcheggio
33. Attestazione idoneità opere

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.

Il 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 l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visto il parere dell'Area Edilizia Privata, Unità Operativa Permessi in Deroga e Convenzionati, del 27 dicembre 2021 (prot. urb 22816 del 29/12/2021);

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;

#### DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare - per i motivi espressi in narrativa e in particolare per effetto della Convenzione, stipulata dal Notaio Valentina Gammone in Torino, repertorio numero 9251, raccolta numero 5493 del 10 settembre 2021, registrato a Torino, il 14 settembre 2021, al n° 44651, 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 2.404.822,86, così come previsto negli allegati progettuali elencati in narrativa (allegati da 1 a 33) e come da elenco riepilogativo allegato (allegato 0) (COD. CUP C11B21010700004).

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 regolarizzazione contabile procedendo all'impegno di spesa e all'accertamento di entrata delle opere di urbanizzazione a cura e spese in area assoggettata all'uso pubblico ed in area pubblica;
4. di dare atto che, conformemente all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, la realizzazione delle opere pubbliche a cura e spese del proponente, oggetto del presente atto, è coerente con gli strumenti e programmi urbanistici esistenti;
5. di dare atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese del proponente sarà inserita nella documentazione di programmazione (DUP) e nel relativo Piano delle Opere
6. di dare atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (**all. 34**);
7. 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 constatata l'urgenza di risolvere nel minor tempo possibile la condizione di potenziale degrado e di forte disagio per i cittadini, derivante dal blocco dei cantieri attivati in esecuzione del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga n. 8/S/2019 poi annullato; si rende quindi necessario contenere i tempi di perfezionamento dell'istruttoria e del complessivo ed articolato procedimento.

Proponenti:

L'ASSESSORE  
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE  
Roberto Bertasio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA  
Elena Brunetto

---

IL SINDACO  
Firmato digitalmente

IL VICESEGRETARIO GENERALE  
Firmato digitalmente

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

- |     |                                                                                                           |                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | DEL-255-2022-AII_1-01_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A0_ELENCO_ELAVORATI.pdf                                   |    |
| 2.  | DEL-255-2022-AII_2-02_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A1_RELAZIONE_GENERALE.pdf                                 |    |
| 3.  | DEL-255-2022-AII_3-03_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A1.1_RELAZIONE_IMPIANTO_ILLUMINAZIONE_PUBBLICA.pdf        |    |
| 4.  | DEL-255-2022-AII_4-04_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A2.1_VERIFICHE_ILLUMINOTECNICHE.pdf                       |    |
| 5.  | DEL-255-2022-AII_5-05_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A2.2_RELAZIONE_AGRONOMICA.pdf                             |    |
| 6.  | DEL-255-2022-AII_6-06_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A3_PIANO_DI_MANUTENZIONE.pdf                              |    |
| 7.  | DEL-255-2022-AII_7-07_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A4_COMPUTO_METRICO_ESTIMATIVO.pdf                         |    |
| 8.  | DEL-255-2022-AII_8-08_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A5_CRONOPROGRAMMA.pdf                                     |    |
| 9.  | DEL-255-2022-AII_9-09_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A6_ELENCO_PREZZI.pdf                                      |   |
| 10. | DEL-255-2022-AII_10-10_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A6.1_ANALISI_PREZZI.pdf                                  |  |
| 11. | DEL-255-2022-AII_11-11_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A7_CAPITOLATO_SPECIALE_APPALTO.pdf                       |  |
| 12. | DEL-255-2022-AII_12-12_TORINO_BRAMANTE_FASCICOLO_A8_PIANO_PARTICELLARE.pdf                                |  |
| 13. | DEL-255-2022-AII_13-13_TORINO_BRAMANTE_TAVOLA_1_STRALCIO_STRUMENTO_URBANISTICO.pdf                        |  |
| 14. | DEL-255-2022-AII_14-14_TORINO_BRAMANTE_TAVOLA_2_COROGRAFIA.pdf                                            |  |
| 15. | DEL-255-2022-AII_15-15_TORINO_BRAMANTE_TAVOLA_3_PLANIMETRIA_GENERALE_DELLO_STATO_DI_FATTO.pdf             |  |
| 16. | DEL-255-2022-AII_16-16_TORINO_BRAMANTE_TAVOLA_4_PLANIMETRIA_STATO_DI_FATTO_INTERFERENZA_SOTTO-SERVIZI.pdf |  |
| 17. | DEL-255-2022-AII_17-17_TORINO_BRAMANTE_TAVOLA_5_PLANIMETRIA_GENERALE_DI_RAFFRONTO_PROGETTO-SDF.pdf        |  |
| 18. | DEL-255-2022-AII_18-18_TORINO_BRAMANTE_TAVOLA_6.1_PLANIMETRIA_RAFFRONTO_PROGETTO-SDF_CORSO_BRAMANTE.pdf   |  |
| 19. | DEL-255-2022-AII_19-19_TORINO_BRAMANTE_TAVOLA_6.2_PLANIMETRIA_RAFFRONTO_PROGETTO-SDF_BRUNO-CAMOGLI.pdf    |  |
| 20. | DEL-255-2022-AII_20-20_TORINO_BRAMANTE_TAVOLA_7_PLANIMETRIA_GENERALE_DI_PROGETTO.pdf                      |  |

<sup>1</sup> 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

21. DEL-255-2022-AII\_21-  
21\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_8.1\_PLANIMETRIA\_PROGETTO\_CORSO\_BRAMANTE.pdf 
22. DEL-255-2022-AII\_22-  
22\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_8.2\_PLANIMETRIA\_PROGETTO\_CORSO\_LEPANTO.pdf 
23. DEL-255-2022-AII\_23-  
23\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_8.3\_PLANIMETRIA\_PROGETTO\_BRUNO-CAMOGLI-  
FORLANINI.pdf 
24. DEL-255-2022-AII\_24-24\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_9\_OPERE\_A\_VERDE.pdf 
25. DEL-255-2022-AII\_25-25\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_10\_SEZIONI\_TIPO.pdf 
26. DEL-255-2022-AII\_26-  
26\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_11\_PLANIMETRIA\_PROGETTO\_RACCOLTA\_ACQUE\_ME  
TEORICHE.pdf 
27. DEL-255-2022-AII\_27-  
27\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_12\_PLANIMETRIA\_PROGETTO\_IMPIANTO\_ILLUMINAZI  
ONE.pdf 
28. DEL-255-2022-AII\_28-  
28\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_13\_PLANIMETRIA\_PROGETTO\_SEGNALETICA.pdf 
29. DEL-255-2022-AII\_29-  
29\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_14\_PLANIMETRIA\_PROGETTO\_IMPIANTI\_SEMAFORICI.  
pdf 
30. DEL-255-2022-AII\_30-  
30\_TORINO\_BRAMANTE\_TAVOLA\_15\_PARTICOLARI\_COSTRUTTIVI.pdf 
31. DEL-255-2022-AII\_31-31\_ACC-3.1\_ALLEGATO\_1\_-\_dotazione\_parcheggi-ALL1-  
\_DOTAZIONE\_PARCHEGGI.pdf 
32. DEL-255-2022-AII\_32-  
32\_TORINO\_BRAMANTE\_ALLEGATO\_2\_COMPUTO\_ATTREZZAGGIO\_PARCHEGGIO.pdf 
33. DEL-255-2022-AII\_33-33\_Esselunga\_Bramante\_AttestazioneIdoneitàOpere.pdf.p7m 
34. DEL-255-2022-AII\_34-34\_Esselunga\_Bramante\_dichiarazione\_vie.pdf.p7m 
35. DEL-255-2022-AII\_35-Allegato\_0\_elenco\_riepilogativo\_allegati.pdf 