



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

ATTO N. DEL 728

Torino, 08/11/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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

Domenico CARRETTA	Francesco TRESSO
Paolo CHIAVARINO	Carlotta SALERNO
Chiara FOGLIETTA	Jacopo ROSATELLI
Paolo MAZZOLENI	Giovanna PENTENERO
Gabriella NARDELLI	

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Rosanna PURCHIA

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: DEMOLIZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI TIPOLOGIA M-SAM2 IN VIABORGARO N. 96/98. -PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 5 D.L. 70/2011, CONVERTITO IN L. 106/2011, E ART. 14 D.P.R. 380/01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'area oggetto del presente intervento, 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 di forma quadrangolare è 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, nello specifico, 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 via Borgaro e 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, della pedonalizzazione della Spina Reale e di altri interventi minori riducendo più 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 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.

In data 27 aprile 2018 la proprietà ha presentato istanza, registrata 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 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 Superficie coperta, anche questa inferiore a quella preesistente, e superficie di vendita – Sv – di metri quadrati 871.

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, poichè 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 è sistemata a parcheggi, su pavimentazioni drenanti, di cui pubblici (mq. 1.080,39) nonché 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 1.304,50 di cui, circa metri quadrati 1080,39 a standard parcheggio pubblico, aperto 24h/24h per l'intera settimana, mentre la restante quota di circa metri quadrati 224,11 a spazi a verde. Il progetto delle opere di urbanizzazione che contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano, il cui importo complessivo è pari ad euro 208.785,81, è stato esaminato favorevolmente dalla competente Divisione Infrastrutture e Mobilità, come da parere del 22 marzo 2021 protocollo 5196. Le opere verranno interamente realizzate a cura e spese del proponente, sia quelle relative alle aree da assoggettare 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 attuato 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 viaBorgaro 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.

La Città con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 576/2021, del 5 luglio 2021, ha riconosciuto che il progetto di riqualificazione dell'area di cui con la presente deliberazione si approva lo schema di convenzione, 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; · approvato 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; · approvato 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; In sede della sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale è stato, altresì approvato il Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione da realizzarsi interamente a cura e spese del proponente, per un importo complessivo stimato pari a euro 208.785,81 di cui euro 104.017,58 relative alle opere da realizzare su sedime pubblico ed euro 104.768,23 per le opere da realizzare su area assoggettata all'uso pubblico. La stima del contributo di costruzione aggiornato, dovuto per l'intervento in oggetto, è pari ad euro 386.752,45, di cui euro 263.511,08 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 contributo di riqualificazione 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 L'istruttoria tecnica è stata conclusa favorevolmente dai competenti Uffici. Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare lo Schema di Convenzione e per quanto non espressamente dettagliato, si rimanda comunque agli obblighi convenzionali puntualmente elencati nel predetto Schema di Convenzione

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.

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;

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'1ottobre 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 già richiamata deliberazione del Consiglio Comunale n. 576 del 5 luglio 2021 di approvazione della deroga al P.R.G.;

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 l'unito Schema di Convenzione (all. 1-4) da stipularsi tra il Comune di Torino e la Società Proponente, afferente alla disciplina degli aspetti urbanistico-edilizi relativi alla realizzazione dell'intervento in deroga, ai sensi 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, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 576 del 5 luglio 2021 consistente nella demolizione degli immobili esistenti sull'area (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 circa 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, oggetto del progetto di fattibilità tecnica economica, per un importo complessivo stimato pari a euro 208.785,81 di cui euro 104.017,58 relative alle opere da realizzare su sedime pubblico e sulla porzione di area che verrà ceduta alla Città ed euro 104.768,23 per le opere da realizzare sulle aree da assoggettare all'uso pubblico;

2) di prendere atto che, al presente provvedimento, dovrà seguire la stipulazione dell'atto convenzionale di cui al precedente punto 1), necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, e di autorizzare l'ufficiale rogante e il legale rappresentante del Comune di Torino di apportare allo Schema di convenzione, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le eventuali modifiche di carattere tecnicoformale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;

3) spese per la stipulazione della Convenzione, notarili, fiscali e conseguenti sono a carico del Proponente;

4) di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto;

5) 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 (all. 5);

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
Paolo Lubbia

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

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-728-2022-All_1-Convenzione_Via_Borgaro_Allegato_A_(1).pdf
2. DEL-728-2022-All_2-Convenzione_Via_Borgaro_Allegato_B.pdf
3. DEL-728-2022-All_3-Convenzione_Via_Borgaro_Allegato_D.pdf
4. DEL-728-2022-All_4-Testo_finale_Convenzione_Borgaro.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