



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

ATTO N. DEL 729

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: 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 PER RIFUNZIONALIZZAZIONE, MEDIANTE INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE, DI FABBRICATO PRODUTTIVO DISMESSO SITO IN CORSO BRAMANTE 15/17 PER L'INSEDIAMENTO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO E LA GESTIONE DI PORZIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO

In applicazione delle norme introdotte dal decreto legge 13 maggio 2011 n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia", convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106, con deliberazione n. 395 del 17 maggio 2021, il Consiglio Comunale ha riconosciuto che il cambio di destinazione d'uso in deroga al PRG vigente, da attività produttiva a commercio, per una quota parte pari a mq 8.476 di SLP, del complesso edilizio sito in Torino, corso Bramante n. 15/17, riveste interesse pubblico trattandosi di un intervento inserito in un'area urbana che presenta aspetti di degrado ed è riconducibile alle finalità di riqualificazione e di razionalizzazione degli edifici

esistenti previste dall'articolo 5, commi 9-14, del decreto Legge n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011 e ha approvato, quindi, rispetto alle destinazioni ammissibili dal P.R.G., la deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e del sopra richiamato articolo 5, commi 9-14, del decreto-legge n.70/2011, convertito in legge n. 106/2011, per il parametro della destinazione d'uso, da produttivo a commerciale.

Con la sopraccitata deliberazione è stato altresì approvato il progetto delle opere di urbanizzazione per un importo complessivo pari ad euro 2.315.996,03. Le opere sono state interamente realizzate a cura e spese del proponente, 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 1.947.226,50).

L'intero lotto di proprietà è inquadrato dal vigente P.R.G.C. in due aree normative differenti: la porzione di isolato posto ad ovest (via Forlanini e corso Bramante 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..

L'ambito d'intervento non è inserito in alcun addensamento commerciale, come individuato dalla Variante al P.R.G.C. n. 160 pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale n. 611 del 13 luglio 2021, è stata riconosciuta, ai sensi della D.C.R. 563-13414/1999 s.m.i., All. B, art. 14 comma 3, e D.C.C. 9 marzo 2015 mecc. 2014-05623/016, All. 1, art.12, la Localizzazione commerciale urbana non addensata L1 "Bramante 15" e, in data 28 luglio 2021, è stata rilasciata l'autorizzazione commerciale, n. 51/16, per l'apertura di una media struttura di vendita – Tipologia M-SAM4.

Con Determinazione Dirigenziale n. 180/A2009B/2021 dell'Area Cultura e Commercio/Commercio e Terziario – Tutela Consumatori della Regione Piemonte, in data 2 agosto 2021, è stata rilasciata l'Autorizzazione Urbanistica Regionale, ai sensi dell'articolo 26 comma 8 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

Successivamente, in data 10 settembre 2021, Rogito notaio Valentina Gammone Repertorio n. 9251 Raccolta n. 5493, è stata stipulata con la Città di Torino la Convenzione, ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della L.U.R. 56/77, regolante le modalità e le condizioni per l'attuazione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi interamente a cura e spese del Soggetto attuatore.

Infine, in data 23 novembre 2021, è stato rilasciato il Permesso di costruire in deroga n. 32/S/2021 avente ad oggetto: *“Intervento di rifunzionalizzazione, mediante ristrutturazione edilizia, del complesso edilizio dismesso sito in corso Bramante n. 15/17, già sede della ex concessionaria FIAT, con cambio di destinazione d'uso in deroga al P.R.G., da produttivo a commerciale, 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, di una porzione del citato complesso pari a 8.476 metri quadrati di SLP e contestuale recupero, in conformità con il P.R.G., della rimanente porzione del complesso immobiliare, che mantiene la destinazione d'uso produttiva, tramite redistribuzione degli spazi interni, modifiche delle facciate, adeguamenti impiantistici ed efficientamento energetico”*.

Al piano interrato del complesso 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 dove sono presenti n. 222 posti auto, da assoggettare 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, per una superficie pari a metri quadrati 8.493 e n. 276 posti auto privati, pertinenti ai sensi della Legge 122/89, per una superficie pari a metri quadrati 11.527.

La Convenzione (10 settembre 2021, Rogito notaio Valentina Gammone), all'articolo 6, prevede l'impegno all'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., a favore della Città, dell'area sopra descritta destinata a parcheggio interrato, pari a metri

quadrati 8.493, per tutta la durata della permanenza dell'attività commerciale insediata. Il medesimo articolo prevede, altresì, che l'atto definitivo di assoggettamento del parcheggio interrato con l'esatta conformazione e consistenza, previo frazionamento catastale, debba avvenire entro 60 giorni dall'approvazione del certificato provvisorio di collaudo e da tale data decorrerà anche l'effettiva messa a disposizione del parcheggio assoggettato all'uso pubblico alla Città e la sua gestione.

A tal proposito si evidenzia che, in data 18 ottobre 2022 con la Determinazione dirigenziale n. 4979 della Divisione Infrastrutture/Unità Operativa Urbanizzazioni, è stato approvato il Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione.

L'articolo 7 della Convenzione riporta che la Soc. ESSELUNGA si obbliga ad effettuare, o a far effettuare, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia del parcheggio interrato ad uso pubblico, secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città, assumendone ogni conseguente responsabilità e a sostenere i costi dell'illuminazione/utenze e quanto altro occorra per l'ordinaria fruibilità del parcheggio.

Al comma 3 del predetto articolo è inoltre previsto che, anche in considerazione del fatto che la struttura commerciale si trova in un'area della città in cui è attiva la sosta regolamentata a pagamento (Zona blu), con apposita convenzione, la Città ed ESSELUNGA disciplineranno le modalità di utilizzazione, gestione e manutenzione, nonché gli orari di apertura e chiusura del parcheggio interrato assoggettato all'uso pubblico secondo le modalità previste dalla deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020, n. mecc. 2020 01286/009, di approvazione delle linee di indirizzo per la gestione dei parcheggi pubblici a raso e/o in struttura, ceduti o assoggettati all'uso pubblico, a titolo di fabbisogno urbanistico-commerciale, collegati a strutture commerciali.

La citata deliberazione prevede che, in caso di gestione da parte del soggetto proponente, sia possibile il pagamento della sosta e che, a fronte di tale pagamento, dovrà essere riconosciuto annualmente alla Città, a consuntivo, la differenza tra i costi annuali di bigliettazione ed il costo totale annuo di gestione del parcheggio, che, nel caso in oggetto, si intende riferito al solo costo derivante dalla manutenzione delle apparecchiature (quali: Totem, Colonnine/Casse/sbarre e relativi impianti) atte a rilevare la durata della permanenza delle auto all'interno del parcheggio. Sono pertanto esclusi tutti gli altri costi non espressamente elencati con particolare riferimento alle utenze e al personale occorrente ad espletare tali funzioni.

In ogni caso, ai sensi della già citata deliberazione, nel caso di pagamento della sosta per i parcheggi in struttura, dovrà essere comunque garantita una sosta gratuita minima di durata pari ad almeno 2 ore e la tariffa oraria da applicare nelle ore successive, se non diversamente concordata con la Città, dovrà essere equivalente o inferiore a quella della zona o struttura di parcheggio pubblico più vicina.

La soc. ESSELUNGA nella prevista convenzione di gestione del parcheggio interrato, da approvarsi con questo atto, intende ottemperare a quanto previsto nella deliberazione del 16 giugno 2020 - Linee di indirizzo per la gestione dei parcheggi pubblici – sia negli obblighi sia nelle modalità ma intende avvalersi della possibilità di concordare una tariffa oraria per la sosta successiva alle prime due ore gratuite, proponendo di applicare un importo pari a quello della zona, o struttura di parcheggio pubblico più vicina, incrementato di massimo 0,50 euro/h.

Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare lo schema di Convenzione che regolerà l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio interrato nonché le modalità attuative di gestione dello stesso e gli impegni a carico del Proponente.

Al fine di dare immediato corso alla convenzione per la gestione e manutenzione del parcheggio interrato simultaneamente con l'avvio della struttura commerciale, anche per evitare potenziali mancati introiti per la Città, si ritiene opportuno proporre di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

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 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 v;

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 deliberazione del Consiglio Comunale n. 395 del 17 maggio 2021 di approvazione della deroga al P.R.G.;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020, n. mecc. 2020 01286/009, di approvazione delle linee di indirizzo per la gestione dei parcheggi pubblici a raso e/o in struttura, ceduti o assoggettati all'uso pubblico, a titolo di fabbisogno urbanistico-commerciale, collegati a strutture commerciali;

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. nn. 1/4) da stipularsi tra il Comune di Torino e la società ESSELUNGA s.p.a. afferente sia l'assoggettamento all'uso pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., della porzione di parcheggio interrato, pari a metri quadrati 8.493 corrispondente a n. posti auto 222, sia la disciplina per la gestione diretta di tale parcheggio, nel rispetto di quanto disciplinato dalla deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020, n. mecc. 2020 01286/009, di approvazione delle linee di indirizzo per la gestione dei parcheggi pubblici a raso e/o in struttura, ceduti o assoggettati all'uso pubblico, a titolo di fabbisogno urbanistico-commerciale, collegati a strutture commerciali.

2. di approvare l'applicazione di una tariffa oraria per la sosta successiva alle prime due ore gratuite di importo pari a quello della zona o struttura di parcheggio pubblico più vicina incrementato di massimo 0,50 euro/h;
3. di dare atto che, al presente provvedimento, dovrà seguire la stipulazione dell'atto convenzionale di cui al precedente punto 1), necessario ai fini dell'apertura della struttura commerciale 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 tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
4. di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, si provvederà ad effettuare le verifiche annuali in merito alla quantificazione del Rimborso nonché ad eseguire la conseguente regolarizzazione finanziaria delle eventuali somme da introitare.
5. le spese per la stipulazione della Convenzione, notarili, fiscali e conseguenti sono a carico del Proponente;
6. di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. n. 5);
7. di dichiarare, attesa l'urgenza come sopra già esplicitata, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

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-729-2022-All_1-Bozza_di_Atto_finale_assoggettamento..pdf
2. DEL-729-2022-All_2-ALL1-progetto.pdf
3. DEL-729-2022-All_3-ALL2-catasto.pdf
4. DEL-729-2022-All_4-ALL3-catasto.pdf
5. DEL-729-2022-All_5-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