



## CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA' (V14)  
AREA INFRASTRUTTURE**

**ATTO N. DEL 1020**

**Torino, 08/10/2021**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

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

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:  
Roberto FINARDI

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

**OGGETTO: REALIZZAZIONE MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN CORSO BRUNELLESCHI ANGOLO VIA BARDONECCHIA TRAMITE DELOCALIZZAZIONE DI S.L.P. RESIDUALE PROVENIENTE DA INTERVENTO IN DEROGA DI VIA S. AMBROGIO 21 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ARTICOLO 14 D.P.R. N. 380/2001 E ARTICOLO 5 COMMI 9-14 LEGGE 106/2011. APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE AREE PUBBLICHE ED ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO A CURA E SPESE PROPONENTE EURO 487.180,46**

L'intervento è previsto in area definita dal vigente P.R.G.C. come Area da Trasformare per Servizi 8.e "Trecate ovest"- normato dagli articoli 7 e 20 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C.

L'area oggetto della proposta progettuale costituisce parte dell'isolato ricompreso tra via Bardonecchia, Corso Brunelleschi, e il giardino pubblico di Via Trecate.

Nelle Aree in questione 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.

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.

L'intervento 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.

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) esecutiva dal 15 ottobre 2013, sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo, altresì, utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica, aventi i contenuti di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, 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 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), esecutiva dal 10 aprile 2014, 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, un metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da versare in alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da commisurare 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. Infine, con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) esecutiva dal 4 dicembre 2014, 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 - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al sopraccitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana.

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, pertanto, l'autorizzazione commerciale è subordinata alla richiesta di Riconoscimento di 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 2016.

La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dell'intervento sito in via Sant'Ambrogio,

del 7 settembre 2015 (mecc. 2015 03090/020), esecutiva dal 21 settembre 2015, valutando una soluzione progettuale che prevedeva la realizzazione di un fabbricato allineato lungo la via Bardonecchia e il corso Brunelleschi, ha riconosciuto che la proposta di delocalizzazione della S.L.P. residuale, finalizzata alla realizzazione di una media struttura di vendita, di tipologia M-SAM 4, nella porzione attualmente inutilizzata di Area da Trasformare per Servizi - Ambito 8.e " Trecate Ovest", costituisse riqualificazione di tale porzione di ambito e, pertanto, rivestisse interesse pubblico riconducibile alle finalità della Legge n. 106/2011

Il progetto in esame, nello specifico, prevede la realizzazione di un fabbricato a pianta rettangolare prospiciente, con il fronte di maggior lunghezza, il corso Brunelleschi e con la porzione laterale attestata su via Bardonecchia, generando, quindi, un'area libera lungo corso Brunelleschi destinata interamente a parcheggio assoggettato all'uso pubblico, di metri quadrati 1.710,26.

Al piano interrato si trova il parcheggio che in parte sarà assoggettato all'uso pubblico, per mq 2.469,32, e in parte pertinenziale ai sensi della Legge n. 122/1989, per mq 2.644,95. La copertura è quasi interamente realizzata con finitura a verde pensile.

Inoltre sono previste Opere di Urbanizzazione interamente realizzate a cura e spese del proponente su aree di suolo pubblico in Via Bardonecchia e Corso Brunelleschi, riguardanti le sedi pedonali.

Tali opere consistono in:

- attrezzaggio della superficie al piano interrato destinata a parcheggio assoggettato all'uso pubblico;
- realizzazione di parcheggio a raso assoggettato all'uso pubblico con accesso da Corso Brunelleschi;
- sistemazione a verde/pavimentazioni dei marciapiedi esistenti con abbattimento barriere architettoniche su via Bardonecchia e su Corso Brunelleschi; su sedime pubblico;
- inserimento di aiuole per la raccolta delle acque piovane e messa a dimora alberi sull'allargamento del marciapiede sulla via Bardonecchia;
- sistemazione e allargamento dell'ingresso da Corso Brunelleschi al Giardino pubblico esistente su Via Trecate.

In data 31 luglio 2019 perveniva al Servizio Urbanizzazioni lo studio di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione previste su aree pubbliche e su aree assoggettate ad uso pubblico per il parere di competenza, con integrazione trasmessa in data 23 ottobre 2019, prot. 23695.

Tale progetto è stato esaminato dai servizi tecnici con parere favorevole, prot. 19035, del 27 agosto 2019 e successiva integrazione al parere, prot. 23698, del 23 ottobre 2019.

Gli importi delle opere di urbanizzazione relativi allo Studio di fattibilità tecnico economica, desunti dai computi metrico estimativi risultavano i seguenti:

Opere su aree assoggettate ad uso pubblico Euro 403.616,80

Opere su area pubblica Euro 78.614,50

Totale opere Euro 482.231,30

L'intervento è stato, in seguito, sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale in merito all'autorizzazione in deroga al parametro della "densità edilizia" e "della destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e della Legge n. 106/2011 rispetto alle destinazioni

ammissibili ai sensi del vigente P.R.G.C. che è stata rilasciata con deliberazione del Consiglio Comunale del 16 dicembre 2019 (mecc. 2019 05170/020) esecutiva dal 30 dicembre 2019.

In data 3 marzo 2020 EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE SRL presenta istanza di voltura alla Società IMMOBILIARE REGIO PARCO SRL, cf 03158910046, con sede in Piazza San Francesco 2, Alba (CN) in qualità di attuale proprietaria in forza di atto di acquisto a rogito notaio Umberto Romano del 28 gennaio 2020 rep n: 62.651/21.708.

A seguito di tale cambio di proprietà è stato redatto Atto modificativo di preliminare di Atto Unilaterale d'Obbligo, rogito notaio Maria Luisa Stuffo, repertorio numero 18098/18100, raccolta numero 8509 del 6 marzo 2020, registrato a Cuneo, il 13 marzo 2020, al n° 5522.

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, in fase di Studio di fattibilità tecnico economica dai Servizi Tecnici competenti della Città con parere favorevole (prot. 23698 del 23 ottobre 2019).

Successivamente l'area Edilizia Privata ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 8/S/2020, del 22 maggio 2020, alle condizioni previste nell'Atto Unilaterale d'Obbligo, stipulato in data 30 dicembre 2015, rogito notaio Maria Luisa Stuffo, repertorio 14.152, raccolta n. 5446 e successivamente integrato con ulteriore Atto Unilaterale d'Obbligo, rogito notaio Maria Luisa Stuffo, repertorio numero 17914, raccolta numero 8345 del 18 dicembre 2019, registrato a Cuneo, il 20 dicembre 2019, al n° 14157.

Con deliberazione del 26 maggio 2020 (mecc. 2020 01175/016), esecutiva dal 7 giugno 2020, la Giunta Comunale ha approvato il riconoscimento di nuova localizzazione urbana non addensata L1.

In data 10 giugno 2021, con nota assunta al prot. n. 10876, il Proponente ha presentato alla Divisione Infrastrutture e Mobilità, Unità Operativa Urbanizzazioni il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopracitate sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e sulle aree pubbliche.

Le aree da assoggettare ad uso pubblico a favore della Città di Torino, a totale cura e spese dei proponenti sono l'area destinata a parcheggio per mq. 3629,04, in struttura al piano interrato di complessivi 5.114,27 mq, l'area del parcheggio a raso per mq 921.68 e l'area pedonale urbana al piano terra (pari a mq. 57,34) di collegamento con il giardino pubblico esistente su Via Trecate. La parte di superficie a verde su area pubblica prospettante via Bardonecchia, con messa dimora di alberi e arbusti e realizzata per raccogliere le acque piovane, verrà mantenuta a cura e spese dei proponenti privati. Tali condizioni dovranno essere regolamentate con successivo Atto d'Obbligo da stipularsi.

Tale progetto è stato esaminato dai servizi tecnici ricevendo i seguenti pareri favorevoli prot. 12266, 12267, 12268, 12269, 12270 del 2 luglio 2021.

Occorre ora approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopra descritte, da realizzarsi a cura e spese del proponente IMMOBILIARE REGIO PARCO SRL.

L'importo delle opere totalmente a cura e spese del proponente risultante dal progetto esecutivo ammonta ad Euro 487.180,46 complessivi.

Il Quadro Economico relativo alle aree assoggettate, definitivamente stabilito a seguito della redazione del progetto esecutivo risulta essere il seguente:

A. OO.UU “assoggettate”

Su area assoggettata – attrezzaggio autorimessa, parcheggio e area pedonale Euro 403.616,80

B. OO.UU. "a cura e spese

Opere su area pubblica Euro 83.563,66

TOTALE COMPLESSIVO (A+B) Euro 487.180,46

I prezzi applicati al Computo Metrico Estimativo fanno riferimento al Prezzario della Regione Piemonte 2020 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 2**):

Allegato 01 – Elaborato 1 – doc. 1 – Album elaborati grafici, Relazione e Capitolato Tecnico, Quadro Economico e Computo metrico estimativo, Attrezzaggio Autorimessa

Allegato 02 – Elaborato 2 – doc. 2 – Attestazione idoneità progetto esecutivo

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno utilizzate le fidejussioni previste al Paragrafo II del citato 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 Direttore Lavori nominato redigerà apposito Certificato di Regolare Esecuzione delle opere e gli oneri relativi sono a carico del Proponente.

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.

In data 12 luglio 2021 con prot. n. 12765 è stato richiesto il parere dell'Area Edilizia Privata, - come da circolare del Segretario Generale n. 316/T 2.90, acquisito in data 29 settembre 2021 - prot. 17058 del 29 settembre 2021.

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 acquisito in data 29 settembre 2021 - prot. 17058 del 29 settembre 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 che qui integralmente si richiamano, - in particolare per effetto dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, stipulato in data 30 dicembre 2015, rogito notaio Maria Luisa Stuffo, repertorio 14.152, raccolta n. 5446 e successivamente integrato con ulteriore Atto Unilaterale d'Obbligo, rogito notaio Maria Luisa Stuffo, repertorio numero 17914, raccolta numero 8345 del 18 dicembre 2019, registrato a Cuneo, il 20 dicembre 2019, al n° 14157. Successivamente integrato da Atto modificativo di preliminare di Atto Unilaterale d'Obbligo, rogito notaio Maria Luisa Stuffo, repertorio numero 18098/18100, raccolta numero 8509 del 6 marzo 2020, registrato a Cuneo, il 13 marzo 2020, al n° 5522 - 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 ubicata in corso Brunelleschi angolo Via Bardonecchia, per un importo complessivo pari ad Euro ~~487.180,46~~, così come previsto negli allegati progettuali elencati in narrativa e come da apposito elenco riepilogativo allegato (all. 0), COD. CUP C11B20001410004 . 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 realizzate a cura e spese del proponente su 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 il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (**all. 3**);

Il presente provvedimento non comporta oneri per la Città, in quanto le opere saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti, nei limiti del progetto e per gli importi di competenza

Proponenti:

L'ASSESSORA  
Maria Lapietra

L'ASSESSORE  
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE  
Giorgio Marengo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA  
Patrizia Rossini

---

LA SINDACA  
Firmato digitalmente  
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE  
Firmato digitalmente  
Mario Spoto

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-1020-2021-All\_1-Allegato1\_del\_esec\_Brunelleschi\_\_Album\_16-06-2021\_firmato.pdf
2. DEL-1020-2021-All\_2-Allegato2\_del\_esec\_Brunelleschi\_firmata\_attestazione.pdf
3. DEL-1020-2021-All\_3-Allegato3\_del\_esec\_Brunelleschi\_firmata\_no\_vie.pdf
4. DEL-1020-2021-All\_4-Allegato\_0.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