

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 14 FEBBRAIO 2011

(proposta dalla G.C. 28 settembre 2010)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente CASTRONOVO Giuseppe ed al Sindaco CHIAMPARINO Sergio, i Consiglieri:

ANGELERI Antonello	GALASSO Ennio Lucio	OLMEO Gavino
BOERO Valter	GALLO Domenico	PETRARULO Raffaele
BONINO Gian Luigi	GALLO Stefano	PORCINO Gaetano
BRESCIA Mario	GANDOLFO Salvatore	RATTAZZI Giulio Cesare
BRUNO Giuseppe Maurizio	GENISIO Domenica	SALINAS Francesco
CALGARO Marco	GENTILE Lorenzo	SALTI Tiziana
CANTORE Daniele	GIORGIS Andrea	SAVINI Manuela
CASSANO Luca	GRIMALDI Marco	SCANDEREBECH Federica
CASSIANI Luca	LAVOLTA Enzo	SILVESTRINI Maria Teresa
CENTILLO Maria Lucia	LEVI-MONTALCINI Piera	TEDESCO Giuliana
CUGUSI Vincenzo	LO RUSSO Stefano	TROIANO Dario
CUNTRO' Gioacchino	LONERO Giuseppe	TROMBINI Claudio
CUTULI Salvatore	LOSPINUSO Rocco	TRONZANO Andrea
FERRANTE Antonio	MAURO Massimo	VENTRIGLIA Ferdinando
FIORINO Salvatore	MORETTI Gabriele	ZANOLINI Carlo
FURNARI Raffaella		

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 48 presenti, nonché gli Assessori: BORGIONE Marco - BORGOGNO Giuseppe - DEALESSANDRI Tommaso - SBRIGLIO Giuseppe - SESTERO Maria Grazia - VIANO Mario.

Risultano assenti i Consiglieri: CERUTTI Monica - FREDA Paola - GHIGLIA Agostino.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 5 - STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO A RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 4.D. CUNIBERTI"

- APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

Le aree oggetto del presente provvedimento sono classificate dal P.R.G. vigente come Area da Trasformare per Servizi (ATS), Ambito "4.d Cuniberti", collocato nella Circoscrizione 5 e compreso tra via Terni, largo Cuniberti, corso Lombardia, piazza Nazario Sauro, strada Lucento, via Lucca e corso Cincinnato. La superficie territoriale dell'Ambito 4.d Cuniberti è pari a mq. 59.743, di cui mq. 50.127 di proprietà privata e mq. 9.616 di proprietà pubblica, per una SLP ammissibile pari a mq. 25.063,50.

*Lo Studio Unitario d'Ambito in questione prevede la suddivisione dell'Ambito 4.d Cuniberti nei seguenti due Sub-ambiti:*

- Sub-ambito A, compreso tra via Terni, largo Cuniberti, corso Lombardia, piazza Nazario Sauro e strada Lucento ed attraversato da nord a sud dalla nuova viabilità di Piano Regolatore (via Cuniberti) che unirà piazza Nazario Sauro con largo Cuniberti;
- Sub-ambito B, compreso tra via Terni, il Sub-ambito A, strada Lucento, via Lucca, corso Cincinnato che assorbe al suo interno una serie di proprietà, altresì di fabbricati di natura commerciale ed artigianale, attualmente non disponibili alla trasformazione.

I contenuti del presente Studio Unitario vengono di seguito riassunti:

- aree di concentrazione dell'edificato per complessivi mq. 10.025,40;
- cessione gratuita alla Città di aree destinate a sedi viarie ed a servizi per complessivi mq. 40.101,60;
- *cessione gratuita alla Città delle aree a parco urbano per complessivi mq. 94.400, relative al Sub-ambito A, localizzati all'interno del parco agricolo del Villaretto P24 per l'atterraggio di diritti edificatori in misura tale da elevare l'indice territoriale fino al massimo di 0,5 mq. SLP/mq. S.T.;*
- realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione;
- definizione dei parametri urbanistici ed edilizi necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposti (regole edilizie e destinazioni urbanistiche);
- perimetrazione dei 2 Sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme e della suddivisione patrimoniale, intesi come unità di intervento.

L'attuazione del Sub-ambito B, che lo Studio Unitario prevede attraverso due differenti ipotesi di trasformazione, non è al momento determinabile temporalmente e potrà avvenire, pertanto, al maturare delle idonee condizioni, con specifici Piani Esecutivi Convenzionati, che individueranno in tale sede la soluzione più idonea.

Nel Sub-ambito A, non essendo possibile realizzare tutta la SLP in cortina continua su corso Lombardia, poichè interrotta dalla porzione del Sub-ambito B di cui non è prevista la

contemporanea realizzazione, i volumi saranno suddivisi in due costruzioni separate, sul corso Lombardia e su piazza Nazario Sauro, con un risvolto su via Cuniberti, con altezza nei limiti di quanto consentito dall'articolo 13 del Regolamento Edilizio.

Il Sub-ambito A oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato ha una superficie territoriale di circa mq. 34.356, di cui mq. 8.361 già di proprietà del Comune di Torino.

La SLP di progetto prevista è pari a mq. 12.983,74, a destinazione residenziale di cui:

SLP generata dall'Ambito	mq. 6.065,50
SLP generata da demolizioni	mq. 2.198,24
SLP generata dalla cessione di aree a parco	mq. 4.720,00.

L'area totale a servizi è pari a mq. 29.157,00 di cui mq. 20.796,00, pari all'80 per cento della S.T., da cedere alla Città, e mq. 8.361,00 già di proprietà pubblica.

Le opere di urbanizzazione sulle aree in cessione per servizi, relative alle opere fognarie, illuminazione, aree a verde ed alla viabilità, verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto, il proponente si impegna a cedere, entro un anno dalla stipula della Convenzione Urbanistica aree a servizi per mq. 20.796,00; prima di detta cessione il Proponente dovrà, a proprie cure e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle aree ed altresì eseguire, ove necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'articolo 28 delle N.U.E.A. di P.R.G..

L'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo, individuato in base all'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente è pari ad Euro 1.590.497,28, già ridotto del coefficiente del 10 per cento, e verrà definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle stesse.

Il termine previsto per l'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione è di 4 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse e comunque di non oltre 5 anni dalla stipula della Convenzione allegata al P.E.C..

Gli oneri di urbanizzazione dovuti sono ad oggi stimati complessivamente in Euro 1.684.640,27: tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato valutato in sede di Conferenza dei Servizi promossa dal Settore Urbanizzazioni ottenendo parere favorevole in data 9 agosto 2010 con prescrizioni da recepire in sede di progettazione esecutiva delle opere medesime.

Il costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. non è definibile in sede di Convenzione in quanto il progetto planivolumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc.) per la sua corretta definizione che è, pertanto, differita al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al P.E.C. sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

In data 6 maggio 2010 la Commissione Edilizia ha esaminato le proposte di SUA e di P.E.C.

del Sub-ambito A, esprimendo parere favorevole.

In data 8 luglio 2010 il Settore Ambiente e Territorio ha espresso la compatibilità e coerenza del SUA con il Piano di Classificazione Acustica. In data 20 settembre 2010 lo stesso Settore ha espresso parere favorevole in merito alla valutazione previsionale di clima acustico del P.E.C. chiedendo che in sede di definizione del progetto delle opere di urbanizzazione venga predisposto uno studio di dettaglio per il risanamento dell'area, sulla base delle indicazioni della Città, prestando relativa garanzia finanziaria per la sua realizzazione a titolo di onere aggiuntivo.

Il Piano Esecutivo Convenzionato Sub-ambito A è escluso, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G..

La presente deliberazione è stata trasmessa, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento sul Decentramento, alla Circoscrizione n. 5 per l'acquisizione del relativo parere.

In data 27 ottobre 2010 con deliberazione n. 86 di cui al mecc. 2010 06384/088 che si allega (all. 22 - n. ), il Consiglio Circoscrizionale n. 5 ha espresso parere favorevole alla proposta in oggetto, con puntuali richieste relative alla sistemazione delle aree a servizi che potranno essere valutate in sede di esame del progetto esecutivo da parte dei competenti Settori della Città. Le eventuali risorse risparmiate potranno essere, peraltro, utilizzate per le opere di completamento richieste dalla Circoscrizione.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

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 Consigli Comunali;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Visto il parere di conformità al Piano di Zonizzazione Acustica;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia inerente l'approvazione dello Studio Unitario d'Ambito e del P.E.C. Sub-ambito A relativi all'"Ambito 4.d Cuniberti";

Visti i pareri favorevoli espressi in sede di Conferenza dei Servizi sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, condizionati alle osservazioni dei Settori ed Enti competenti;

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;*

## PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare lo Studio Unitario d'Ambito (ai sensi dell'articolo 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.) ed il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Sub-ambito A (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.), relativi all'Area da Trasformare per Servizi "Ambito 4.d Cuniberti", composti dai seguenti allegati:
  - Schema di Convenzione (Titolo I e Titolo II) (all. 1 bis - n. );  
Studio Unitario d'Ambito (ai sensi dell'articolo 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.):
    - Relazione illustrativa (all. 2 - n. );
    - Documentazione fotografica (all. 3 - n. );
      - TAV.01: Estratto P.R.G. vigente-Estratto di PRGC con inserimento soluzione A-Estratto di PRGC con inserimento sol. B-Estratto carta tecnica-Plani volumetrico di rilievo-Dati generali (all. 4 - n. );
    - TAV.02: Individuazione delle proprietà su planimetria catastale-Individuazione dei Sub-ambiti su planimetria catastale (all. 5 - n. );
    - TAV.03: Individuazione edifici esistenti-Individuazione delle aree da cedere a parco su planimetria catastale-Individuazione delle aree da cedere a parco su estratto di PRGC (all. 6 - n. );
    - TAV.04: Individuazione delle aree da cedere soluzione A-Individuazione dei trasferimenti patrimoniali soluzione B-Individuazione delle destinazioni urbanistiche soluzione A-Individuazione delle destinazioni urbanistiche soluzione B (all. 7 - n. );
    - TAV.05: SOLUZIONE A-SOLUZIONE B: Regole edilizie-Dimostrazione delle confrontanze verso spazio pubblico (all. 8 - n. );
    - TAV.06: SOLUZIONE A-SOLUZIONE B: Tipologie Edilizie Indicative: Profili-Planivolumetrico (all. 9 - n. );
      - TAV.07: SOLUZIONE A-SOLUZIONE B: Tipologie Edilizie Indicative: Piante (all.10 - n. );
    - Viste prospettiche di inserimento ambientale (all. 11 - n. );
  - Piano Esecutivo Convenzionato Sub-ambito A (articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.):
    - Relazione illustrativa (all. 12 - n. );
    - Documentazione fotografica (all. 13 - n. );
    - Norme tecniche di attuazione (all. 14 - n. );
    - TAV.01: Estratto P.R.G.- Estratto carta tecnica-Planivolumetrico di rilievo-Estratto

- SUA Individuazione dei Sub-ambiti su planimetria catastale-Dati generali (all. 15 - n. );
- TAV.02: Individuazione delle proprietà su planimetria catastale-Destinazioni urbanistiche (all. 16 - n. );
  - TAV.03: Individuazione delle aree da cedere-Individuazione delle aree da cedere a parco su planimetria catastale-Individuazione delle aree da cedere a parco su estratto di P.R.G. (all. 17 - n. );
  - TAV.04: Planimetria degli edifici esistenti-Regole edilizie (all. 18 - n. );
  - TAV.05: TIPOLOGIE EDILIZIE: Piante-Profili-Planivolumetrico di progetto (all. 19 - n. );
  - Viste prospettiche di inserimento ambientale (all. 20 - n. );
  - Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione (all. 21 - n. );
- 2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione (allegato 1), che si compone del Titolo I "Convenzione Programma" e del Titolo II "Convenzione P.E.C. Sub-ambito A", entro il termine di 6 mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, come da atto d'obbligo presentato dai Proponenti, unitamente alla relativa garanzia fideiussoria con funzione di penale per la mancata stipula od il ritardo nella stipula della Convenzione medesima, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigenti e s.m.i., tra il "Comune di Torino" ed i seguenti soggetti:
- Società SIL S.p.A., con sede in Torino, via Palmieri n. 29 - C.F. 09471680018, nella persona del legale rappresentante dott. Stefano Ponchia, nato a Torino il 25 ottobre 1959, domiciliato per la carica in Torino, via Palmieri n. 29 - C.F.PNCSFN59R25L219S con l'autorizzazione all'ufficiale rogante nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, 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;
- 3) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura del Settore Permessi Convenzionati;
- 4) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata ed all'impegno di spesa del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti, il cui computo risulta ad oggi pari al valore di Euro 1.590.497,28; l'eventuale quota residua di oneri di urbanizzazione a carico dei Proponenti verrà accertata con successiva determinazione dirigenziale nel bilancio di competenza;
- 5) di prendere atto che, in relazione ai presenti Studio Unitario d'Ambito e Piano Esecutivo

Convenzionato Sub-ambito A, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire ed autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
ALL'EDILIZIA PRIVATA E PATRIMONIO  
F.to Viano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE COORDINATORE  
ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
F.to Ciocchetti

IL DIRETTORE DIVISIONE  
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
F.to Virano

Limitatamente ai punti 3 e 4.

IL DIRIGENTE SETTORE  
COORDINAMENTO INTERVENTI  
CONVENZIONATI E VIGILANZA EDILIZIA  
F.to Brullino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE  
RISORSE FINANZIARIE  
Il Dirigente Delegato  
F.to Tornado

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE



procede alla votazione nei modi di regolamento

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Bruno Giuseppe Maurizio, il Presidente Castronovo Giuseppe, Cugusi Vincenzo, Ferrante Antonio, Galasso Ennio Lucio, Lonerò Giuseppe, Lospinuso Rocco, Mauro Massimo, Salinas Francesco, Scanderebech Federica, Silvestrini Maria Teresa, Troiano Dario, Tronzano Andrea  
Non partecipano alla votazione:

Angeleri Antonello, Boero Valter, Brescia Mario, Cantore Daniele, Cassano Luca, Fiorino Salvatore, Furnari Raffaella, Salti Tiziana, Savini Manuela

PRESENTI 26

VOTANTI 25

ASTENUTI 1:

il Vicepresidente Ventriglia Ferdinando

FAVOREVOLI 25:

Bonino Gian Luigi, Calgaro Marco, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, il Sindaco Chiamparino Sergio, Cuntrò Gioacchino, Cutuli Salvatore, Gallo Domenico, Gallo Stefano, Gandolfo Salvatore, Genisio Domenica, Gentile Lorenzo, Giorgis Andrea, Grimaldi Marco, Lavolta Enzo, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Moretti Gabriele, Olmeo Gavino, Petrarulo Raffaele, Porcino Gaetano, Rattazzi Giulio Cesare, Tedesco Giuliana, Trombini Claudio, Zanolini Carlo

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

---

Nella seduta del 21 febbraio 2011, il Presidente, in considerazione dell'urgenza che la deliberazione approvata produca subito i suoi effetti, propone che la deliberazione stessa sia dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dalla seduta del Consiglio Comunale:

Cantore Daniele, il Presidente Castronovo Giuseppe, Cerutti Monica, Cutuli Salvatore, Ferrante Antonio, Fiorino Salvatore, Galasso Ennio Lucio, Gandolfo Salvatore, Ghiglia Agostino, Lonerò Giuseppe, Mauro Massimo, Porcino Gaetano, Salinas Francesco, Salti Tiziana, Savini Manuela, Scanderebech Federica, Silvestrini Maria Teresa, Troiano Dario, Tronzano Andrea



Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Cassano Luca, Freda Paola

Non partecipano alla votazione:

Angeleri Antonello, Boero Valter, Brescia Mario, Lospinuso Rocco

PRESENTI 26

VOTANTI 26

FAVOREVOLI 25:

Bonino Gian Luigi, Bruno Giuseppe Maurizio, Calgaro Marco, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, il Sindaco Chiamparino Sergio, Cugusi Vincenzo, Cuntrò Gioacchino, Gallo Domenico, Gallo Stefano, Genisio Domenica, Gentile Lorenzo, Giorgis Andrea, Grimaldi Marco, Lavolta Enzo, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Moretti Gabriele, Olmeo Gavino, Petrarulo Raffaele, Rattazzi Giulio Cesare, Tedesco Giuliana, Trombini Claudio, il Vicepresidente Ventriglia Ferdinando, Zanolini Carlo

CONTRARI 1:

Cassano Luca

Il Presidente dichiara non approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Ventriglia

---