

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

1 dicembre 2015

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti, oltre al Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori:

Maurizio BRACCIALARGHE
Ilda CURTI
Stefano GALLO
Enzo LAVOLTA

Stefano LO RUSSO
Claudio LUBATTI
Domenico MANGONE
Mariagrazia PELLERINO

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Gianguido PASSONI - Giuliana TEDESCO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: MODIFICA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO «4.25 CONTINASSA» E LIEVI ADEGUAMENTI ALLA CONVENZIONE DI ASSOGGETTAMENTO AMBITO «4.23 STADIO DELLE ALPI» - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

La Zona Urbana di Trasformazione Ambito “4.25 Continassa”, la cui proprietà superficiaria, pari a mq. 175.475, è stata trasferita dalla Città alla Società Juventus F.C. S.p.a. per la durata di 99 anni in data 14 giugno 2013, è suddivisa in due aree: la prima, denominata Lotto A, situata a nord, da destinare a concentrazione edificatoria; l'altra a sud, denominata Lotto B, da destinare a spazi pubblici per il parco, ad area per il gioco e lo sport e parcheggi, di proprietà della Città.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 22 luglio 2014, (mecc. 2014 03390/009), la Città ha quindi approvato il Piano Esecutivo Convenzionato Ambito “4.25 Continassa”, ai sensi dell'art. 43 L.U.R. 56/77 e s.m.i., e la relativa Convenzione sottoscritta con la società Juventus F.C. S.p.a. in data 4 agosto 2014.

Il citato P.E.C., secondo le previsioni della scheda normativa di P.R.G. dell'Ambito, ha previsto la seguente suddivisione della S.L.P. in progetto: Juventus Training Center di mq. 4.150, Sede Sociale Juventus di mq. 4.000, Juventus Hotel di mq. 9.100, Concept Store di mq. 9.000, International School of Europe di mq. 8.500, ASPI di mq. 3.250, per un totale di mq. 38.000. Sono stati quindi rilasciati alcuni tra i permessi di costruire legati alle attività di cui sopra, tra cui quelli dello Juventus Training Center, dello Juventus Hotel e della Scuola.

Con atto del 30 giugno 2015 la Società Juventus ha apportato i propri diritti di superficie ed edificatori della cosiddetta “Area J Village” al fondo di investimento immobiliare istituito e gestito da Accademia S.G.R. S.p.a., “Fondo J Village”, al fine della realizzazione del Progetto di cui sopra, con esclusione del “Lotto Cascina” relativo alla Continassa e di quello destinato ad A.S.P.I..

A seguito degli approfondimenti progettuali e di fattibilità effettuati ai sensi dell'art. 13 della Convenzione di P.E.C., in data 7 agosto 2015 le Società Juventus F.C. S.p.a. e Accademia S.G.R. S.p.a. hanno presentato una proposta di modifica al P.E.C. con la richiesta di insediare la sede sociale all'interno della Cascina Continassa con conseguente cambio di destinazione d'uso da “Attività di Servizio” ad “Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese” (ASPI/Direzionale) e di riplasmazione dei Lotti individuati come sede sociale e A.S.P.I. nel precedente P.E.C..

Rispetto alle altre destinazioni che restano invariate, quali lo Juventus Training Center, l'Hotel e la Scuola, la modifica del P.E.C. riporta quanto previsto nei permessi di costruire già rilasciati. Rimangono altresì invariate le aree a servizi, pari a mq. 42.500 complessivi, di cui mq. 31.100 assoggettati all'uso pubblico e mq. 11.400 reperiti nel Lotto B per viabilità.

Il presente provvedimento, che accoglie la proposta sopra richiamata, non modifica la perimetrazione delle opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione del collegamento viabile tra corso Gaetano Scirea e via Traves, e nella sistemazione delle aree assoggettate ad uso pubblico (aree verdi, percorsi pedonali di collegamento, piazza centrale e parcheggi), oltre ad ulteriori opere (collegamenti ciclabili, marciapiedi, rotatoria via Traves) esterne all'Ambito.

Resta, pertanto, altresì confermato e assunto nella modifica del P.E.C. il progetto esecutivo delle citate opere da realizzare a scomputo del contributo di costruzione dovuto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2015 00257/033) del 27 gennaio 2015, per un importo complessivo di Euro 5.308.424,02 che, ridotto del coefficiente del 20%, risulta essere pari ad Euro 4.246.739,22.

In materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE), viene richiamato il parere conforme allegato alla deliberazione di approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale del 22 luglio 2014.

I Proponenti si impegnano a corrispondere il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2011 e s.m.i. per un importo totale pari ad Euro 7.593.345,96, da aggiornarsi al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire e secondo le ordinarie modalità previste dalla Città.

Gli oneri di urbanizzazione ammontano ad oggi ad Euro 5.012.410,40, di cui Euro 3.654.644,52 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 1.357.765,88 a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e l'importo del costo di costruzione risulta pari ad Euro 2.580.935,56.

Dal contributo di costruzione sopra citato dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo.

La Commissione Edilizia, in data 8 ottobre 2015, ha espresso parere favorevole in merito alla modifica del Piano Esecutivo Convenzionato.

La Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino, in data 14 settembre 2015, ha espresso il proprio nulla osta in merito alla citata modifica.

L'Area Ambiente, con determinazione dirigenziale cron. n. 246 (mecc. 2015 44351/126) del 27 ottobre 2015, ha escluso la modifica del P.E.C. dalla fase di valutazione della VAS con prescrizioni da recepirsi in sede progettazione esecutiva e dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

La Circoscrizione n. 5, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento sul Decentramento, con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale (mecc. 2015 06047/088) del 24 novembre 2015, ha espresso parere favorevole. La richiesta della Circoscrizione di collocare sull'area un parcheggio per i pullman con relativi servizi igienici, già avanzata nel precedente parere sul P.E.C. ed esaminata in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, non è stata ritenuta accoglibile nell'Ambito oggetto del presente provvedimento.

La documentazione relativa alla modifica del P.E.C. è stata pubblicata all'Albo Pretorio "on line" dal 28 ottobre al 26 novembre 2015 compreso, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56 del 1977 e s.m.i., e non sono pervenute osservazioni.

In osservanza della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, art. 1 comma 6, occorre prendere atto che in relazione alla presente modifica del Piano Esecutivo Convenzionato non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui

all'art. 1, comma 6, della medesima Legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

Per le modalità di attuazione degli interventi di modifica al P.E.C. sopra sinteticamente descritti e per le relative prescrizioni anche di natura ambientale si rinvia al più dettagliato e puntuale schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

In merito agli adempimenti ambientali di cui all'art. 4 del Contratto definitivo del trasferimento del diritto di superficie a Juventus F.C. S.p.a. sull'area Continassa del 14 giugno 2013, in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale del 6 settembre 2013, (mecc. 2013 04050/009) di approvazione del Progetto Ambientale, la Società ha realizzato a scomputo del contributo di costruzione Opere Ambientali per un valore pari ad Euro 1.386.166,00.

In data 27 dicembre 2013, (mecc. 2013 07690/009), è stata approvata apposita integrazione al citato Progetto Ambientale per un importo di Euro 895.000,00 (oltre IVA) già imputati dal residuo del corrispettivo del diritto di superficie ancora dovuto.

In sede di rendicontazione è emersa la necessità di un adeguamento al Progetto Ambientale sia al fine di correggere alcuni errori materiali nell'elenco prezzi nel rispetto del criterio della media delle offerte, sia in relazione ai maggiori quantitativi di rifiuti da smaltire, per un valore complessivo stimato pari ad Euro 161.717,23. Tali adeguamenti sono puntualmente riportati nel relativo allegato alla tabella "Rimozione rifiuti fuori terra" e specificatamente alle voci NP1, NP7, NP13, NP14, NP18, NP21, NP25, NP26, NP27, NP28 e NP29.

La Città ha, inoltre, richiesto in data 18 dicembre 2014 approfondimenti di indagine ambientale sull'area destinata alla International School of Europe, a seguito dei quali è risultato necessario avviare le procedure di bonifica con un progetto di importo pari ad Euro 62.154,00.

Tali importi sono stati ritenuti congrui dalla competente Area Ambiente della Città con parere del 30 novembre 2015.

Inoltre è necessario riconoscere gli oneri dovuti alla preparazione dell'area destinata a parcheggio e sottoposta a procedura di bonifica relativamente ai tratti in cui transiteranno le future dorsali fognarie previste nelle opere di urbanizzazione, per un importo complessivo stimato pari ad Euro 42.873,14.

Tale importo è stato ritenuto congruo dagli uffici della Direzione Territorio e Ambiente della Città con parere del 30 novembre 2015.

Tutto ciò premesso, l'importo relativo alle bonifiche (Euro 62.154,00) oltre ai predetti importi relativi agli ulteriori smaltimenti di rifiuti (Euro 161.717,23) ed alla preparazione dell'area destinata a parcheggio (Euro 42.873,14), saranno scomputati dal contributo di costruzione dovuto per l'intervento di trasformazione sull'area della Continassa, in attuazione di quanto previsto all'art. 4 del Contratto definitivo di cui sopra e dell'art. 10 della Convenzione del P.E.C..

Per quanto attiene alla Z.U.T. "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi", con atto a rogito notaio Ganelli, in data 25 settembre 2014, veniva tra l'altro assoggettata all'uso pubblico l'area

individuata a Catasto Terreni al Foglio 1062, part. 114.

Infine, con nota del 26 novembre 2015, prot. arr. 3350, la Società Juventus F.C. S.p.a. ha richiesto la possibilità di utilizzare tale area come viabilità pubblica/parcheggio del realizzando nuovo poliambulatorio specialistico e fisioterapico denominato JMedical, ubicato presso lo Juventus Stadium.

A tal fine, anche considerata la necessità di migliorare la permeabilità dell'area, si rende quindi opportuno integrare gli artt. 1 e 5 della citata Convenzione di assoggettamento e relativo allegato B prevedendo, in particolare, che l'area individuata come viabilità pubblica pedonale pari a mq. 5210 sia destinata per circa mq. 3870 a viabilità pubblica pedonale e per circa mq. 1340 a viabilità pubblica/parcheggio dedicato al sopra citato JMedical. Il suddetto parcheggio sarà realizzato a cura e spese da Juventus F.C. S.p.a., previa approvazione da parte dei competenti Servizi della Città del relativo progetto e computo metrico estimativo.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'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;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile;

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.;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

1) di approvare, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., la modifica al Piano Esecutivo Convenzionato nella Zona Urbana di Trasformazione Ambito "4.25 Continassa", che si compone dei seguenti allegati:

- all. 1)** Relazione Illustrativa - 01;
- all. 2)** Inserimento ambientale - 02;
- all. 3)** Progetto planivolumetrico - 03;
- all. 4)** Norme Tecniche - 04;
- all. 5)** Schema di Convenzione;

- all. 6)** Estratto Progetto Esecutivo Opere di Urbanizzazione - 06;
- all. 7)** Acustica - 07;
- all. 8)** Rapporto Ambientale Preliminare – Aggiornamento – 09;
- all. 9)** Determinazione n. 246 del 27 ottobre 2015 di esclusione dalla VAS e compatibilità acustica;
- all. 10)** Parere Circostrizione n. 5;
- 2) di approvare lo schema di Convenzione, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, da stipularsi tra la Città di Torino, la Società Juventus F.C. S.p.a. e la Società Accademia S.G.R. S.p.a.;
- 3) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della Convenzione stessa, entro il termine di 6 mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, a norma del Regolamento per i contratti vigente, tra il Comune di Torino, la Società Juventus F.C. S.p.a. e la Società Accademia S.G.R. S.p.a. in persona del proprio legale rappresentante con l'autorizzazione all'ufficiale rogante nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione tutte quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 4) di approvare l'adeguamento al Progetto Ambientale (**all. 11)** per un importo complessivo pari ad Euro 266.744,37, da scomputarsi dal contributo di costruzione per l'intervento di trasformazione sull'area della Continassa, come precisato nella narrativa del presente provvedimento;
- 5) di prendere atto che gli introiti relativi al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura dell'Area Edilizia Privata;
- 6) di dare atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà inserita nella documentazione di programmazione (DUP) e nel relativo piano delle opere;
- 7) di prendere atto, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, art. 1 comma 6, che in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'art. 1, comma 6, della medesima Legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
- 8) di approvare, a seguito di apposita istanza da parte della Società Juventus F.C. S.p.a., le integrazioni agli artt. 1 e 5 della Convenzione di assoggettamento sottoscritta in data 25 settembre 2014, a rogito notaio Ganelli, prevedendo, in particolare, che l'area individuata come viabilità pubblica pedonale pari a mq. 5210 sia destinata per circa mq. 3870 a viabilità pubblica pedonale e per circa mq. 1340 a viabilità pubblica/parcheggio dedicato al poliambulatorio specialistico e fisioterapico JMedical presso lo Juventus Stadium

(All. B1 - **all. 12**). Il suddetto parcheggio sarà realizzato a cura e spese da Juventus F.C. S.p.a., previa approvazione da parte dei competenti Servizi della Città del relativo progetto e computo metrico estimativo;

- 9) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE), come da parere allegato alla deliberazione di approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale del 22 luglio 2014;
- 10) 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.

L'Assessore al Piano Regolatore
Generale e Politiche Urbanistiche
Stefano Lo Russo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore
Paola Virano

Il Dirigente di Area
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
Il Dirigente Delegato
Alessandra Gaidano

Verbale n. 62 firmato in originale:

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Piero Franco Rodolfo Fassino

Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 9 dicembre 2015 al 23 dicembre 2015;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 19 dicembre 2015.