



**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

ATTO N. DD 6294

Torino, 15/10/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELL'AREA NORMATIVA M1 CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI DENOMINATA "BASSE DI DORA". ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO ONLINE.

L'area oggetto del presente provvedimento si colloca nel quartiere Parella, all'interno della Circoscrizione 4. L'Ambito, compreso tra le vie Carrera, Bellardi, Pacchiotti e Strada Vicinale Basse di Dora, all'interno del quadrante nord-ovest della Città, era occupato principalmente dalla sede della Ghibaudi S.p.A. attualmente demolita e in fase di bonifica.

Con l'approvazione della Variante parziale al P.R.G. n. 194, avvenuta con deliberazione n. 65 del Consiglio Comunale del 4 giugno 2012 (mecc. n. 2012 01841/009), è stata inserita all'articolo 8 punto 8 comma 37 quater delle N.U.E.A. di P.R.G. la scheda normativa relativa all'area normativa "M1" con prescrizioni particolari "BASSE DI DORA", con indice territoriale pari a 1 mq SLP/mq SF, di cui 0,7 mq SLP/mq SF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mq SLP/mq SF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52. In sede di atto unilaterale d'obbligo, allegato alla predetta Variante, le Proprietà si impegnavano tra l'altro a cedere a titolo gratuito alla Città l'area complessivamente pari a 3.300 mq, di cui 2.300 mq a titolo di standard urbanistici.

In data 14 settembre 2016 (prot. 2146 e prot. edilizio 2016-14-017272 del 21 settembre 2016) era stata depositata istanza di PEC da parte delle allora proprietà Società Immobiliare Magusa S.a.s. di Ghibaudi & C e Frap S.p.a..

A seguito di apposito iter istruttorio con l'acquisizione dei pareri dei competenti Servizi della Città, oltre a quello della Commissione Edilizia, il progetto era stato sottoposto alla verifica di Assoggettabilità a VAS conclusasi con Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 216 del 02 ottobre 2018 (mecc. n. 2018 44538/126), che escludeva il PEC dalla fase di VAS e ne dichiarava la compatibilità con il PCA vigente, oltre a recepire i pareri espressi dai Soggetti con competenza ambientale e dell'Organo Tecnico Comunale (OTC) della Città.

In parallelo veniva, altresì, attivata la procedura di bonifica dell'Area Ghibaudi Mario Strada Basse



di Dora 24/A, ex art. 242 comma 4 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. - Sito Codice Anagrafe 2186 approvata mediante Determinazione Dirigenziale n. 227 del 22 novembre 2017 mecc. 44907/126. Con nota prot. 4201 del 12 novembre 2019 le Società Proponenti richiedevano la sospensione della procedura di approvazione del PEC e la proroga dei tempi per l'avvio dell'attività di bonifica sull'area c.d. sito codice anagrafe 2186 "area Ghibaudi Mario S.p.a."; con comunicazione del 24 dicembre 2019 prot. 4824 la Divisione Urbanistica prendeva atto della suddetta richiesta.

In data 22 luglio 2024 (prot. Edilizio 14-1-2024, prot. 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2518) la Società Amato Costruzioni S.r.l., a seguito dell'acquisto di parte delle aree oggetto di P.E.C. (C.T. F. 1168 p. 511, p. 515 - con atto a rogito Notaio Valente del 23 maggio 2023 Rep. 106177/44808), e la società Frap S.p.a. hanno chiesto la riattivazione del procedimento di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. in attuazione del vigente P.R.G., con successive integrazioni del 9 dicembre 2024 (prot. 4162, 4163, 4164, 4165), 26 febbraio 2025 (prot. 722, 723, 724) e 27 febbraio 2025 (prot. 752, 753, 754), del 4 e 5 giugno 2025 (prot. arr. n. 1991, 1992 e 2031), 10 luglio 2025 (prot. arr. n. 2448) e, da ultimo, in data 24 settembre 2025 (prot. 3313).

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) presentato comprende altresì l'area contigua di 250 mq, distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 1168 – particella n. 463, frattanto acquisita da Amato Costruzioni, in data 5 settembre 2024 con atto a rogito Notaio Valente rep. 109824/47891, in esito all'asta pubblica n. 18/2024 (lotto 15) indetta dalla Città, con l'obiettivo di ridefinire il perimetro dell'Ambito a completamento del fronte su via Bellardi per l'ottimizzazione del disegno di progetto di P.E.C..

Pertanto, in data 28 novembre 2024 (prot. 4016), i Proponenti il P.E.C., hanno presentato istanza di variazione urbanistica ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.U.R., per l'adeguamento del perimetro dello strumento urbanistico esecutivo, con conseguente estensione dello stesso alla particella adiacente (C.T. Foglio 1168 particella 463). Tale variazione urbanistica è stata approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 266/2025 del 12 maggio 2025.

La proposta di P.E.C. prevede, in particolare, la realizzazione di un edificio residenziale a 5-8 pft, per una SLP complessiva pari a mq 4.439,50, la cessione dell'area verde centrale pari a 2.352 mq destinata a servizi pubblici, la revisione della viabilità pedonale circostante (marciapiedi, attraversamenti pedonali rialzati), la monetizzazione di parte di aree per servizi e la cessione alla Città di un'area di 1.008 mq destinata ad ospitare la capacità edificatoria di 1.795,50 mq della Città stessa (come previsto dalla scheda normativa all'art. 8 comma 37 quater delle N.U.E.A. di P.R.G. e dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto a rogito Notaio Caligaris rep. n. 315149/39743 del 15 maggio 2012, allegato alla variante 194 sopra descritta), il cui valore è stato definito congruo dalla competente Divisione Patrimonio con parere del 6 ottobre 2025 (prot. arr. 3482).

I servizi non reperibili nell'area di intervento, pari a 2.233 mq, saranno oggetto di monetizzazione per un valore di €/mq 388,62, ritenuto congruo dalla Divisione Partecipazioni Comunali e Patrimonio con parere del 9 aprile 2025 prot. n. 1314. L'importo complessivo della monetizzazione, pari a € 650.841,35, dovrà essere versato prima della stipula della Convenzione.

La trasformazione dell'Ambito restituirà alla Città aree pubbliche permeabili che, allo stato attuale, risultano completamente compromesse, una SLP propria che potrà essere realizzata all'interno dell'area e/o alienata tramite asta pubblica nonché risorse economiche attraverso la citata monetizzazione di parte di aree per servizi. La rigenerazione del sito industriale dismesso troverà una nuova vocazione residenziale con spazi e servizi a disposizione dei cittadini e delle scuole limitrofe e sarà particolarmente importante per il tessuto urbano circostante.

Il P.E.C. comprende il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione da



eseguire a scomputo degli oneri dovuti, per un valore complessivo stimato di Euro 478.619,41 €, pari ad Euro 382.895,53 al netto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010.

L'ultimazione degli interventi edilizi dovrà avvenire entro dieci anni a decorrere dalla data di approvazione del P.E.C., a cura della Giunta Comunale, corrispondente al termine di validità del P.E.C. stesso.

Prima della sottoscrizione della Convenzione, la Società Proponente presenterà le polizze fideiussorie a garanzia della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri per gli importi sopra citati incrementati del 10% a titolo di penale.

Il contributo inerente agli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare, è ad oggi stimato in circa Euro 950.141,79. Da tale contributo dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo e lo stesso dovrà essere aggiornato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi sulla base della normativa vigente.

Con determinazione dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali cron. n. 216 del 02 ottobre 2018 (mecc. n. 2018 44538/126) (allegato 17 al presente atto) il P.E.C. originario era stato escluso dalla fase di valutazione della V.A.S. ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Posto che il progetto di PEC presentato in data 22 luglio 2024 (prot. 2498 e seguenti) non modifica i contenuti essenziali del progetto sul quale era già stata eseguita la verifica di assoggettabilità a V.A.S. e di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A., non è stato necessario avviare una nuova consultazione ai sensi degli articoli 43 comma 2 e 40 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La proposta del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) presentata dai Proponenti è stata riesaminata dai Servizi competenti nei Tavoli Tecnici del 14 gennaio e del 19 giugno 2025, confermando i pareri favorevoli precedentemente espressi: la Circoscrizione n. 4 con nota del 13 gennaio 2025 prot. 94, l'Unità Operativa Urbanizzazioni con nota del 20 gennaio 2025 prot. 195; la Divisione Patrimonio - Ufficio Patrimonio Immobiliare, Servizi Interni e Supporto Amministrativo con riguardo al valore della monetizzazione delle aree a servizi, con nota del 9 aprile 2025 prot. 1314 e con nota del 6 ottobre 2025 prot. 3482 con riguardo alla stima delle aree di atterraggio in cessione; il Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali con nota del 14 aprile 2025 prot. 1353; l'Unità Operativa Bonifiche con nota del 11 aprile 2025 prot. 1335; la Divisione Edilizia Privata con nota del 17 giugno 2025 prot. 2145; la Divisione Ambiente ha confermato le indicazioni delle Determinazioni Dirigenziali di esclusione VAS n. 365 del 26.11.2010 prot. n. 2010 43380/126 e n. 216 del 2 ottobre 2018 (mecc. n. 2018 44538/126) e ha richiesto l'inserimento delle stesse in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C..

La Commissione V.I.E., in data 19 giugno 2025 (prot. arr. 2194), ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico del P.E.C.

Si dà atto, infine, che il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26 giugno 2025, nonché il parere di competenza dell'Area Edilizia Privata del 17 giugno 2025 prot. arr. 2145, confermato durante il Tavolo Tecnico tenutosi in data 19 giugno 2025.

Lo schema di Convenzione, sul quale è stato acquisito l'assenso dei Proponenti con pec in data 13 ottobre 2025 da parte di Frap S.p.a. (prot. arr. 3557) e in data 14 ottobre 2025 (prot. arr. 3586) da parte di Amato Costruzioni S.r.l., ha ottenuto, da parte del Dirigente del Servizio Convenzioni del Dipartimento Urbanistica e Edilizia Privata, parere favorevole con nota prot. part. 3594 del 14 ottobre 2025.



Si dà atto che l'elenco degli elaborati del P.E.C. fa riferimento alla documentazione pervenuta al Protocollo della Città, in formato *.p7m e/o *.pdf, debitamente sottoscritta digitalmente dai Proponenti e dai Professionisti incaricati. Agli atti della Città risulta depositato l'elenco degli elaborati del P.E.C. (prot. 4161 del 9 dicembre 2024) e verificata la validità dei certificati digitali rispetto ai firmatari dell'istanza.

Si dà altresì atto che i documenti digitali qui di seguito elencati sono copie conformi digitali tratte dai documenti informatici originali, ai sensi dell'art.23 bis del D.Lgs.82/2005 e s.m.i. I documenti originali sono archiviati all'interno del sistema di gestione documentale dell'Ente e ivi disponibili.

elaborato	prot arrivo	data arrivo
el_B_PEC	3313	24/09/2025
el_C_prog_fatt_OO_UU	1991	04/06/2025
el_D_VIE	2194	19/06/2025
el_E_schema_convenzione	3521	09/10/2025
el_F_G_rel_geol_geotecnica_idrogeologica	1991	04/06/2025
el_H_rel_agronomica_rilievo_alberature	1991	04/06/2025
el_I_2015-08-06_181_DET_2015 43378	1992	04/06/2025
el_I_2017-11-22_227_DET_2017 44907	1992	04/06/2025
el_I_2023-01-25_DET_304	1992	04/06/2025
el_I_2023-08-11 comunicazione di inizio lavori	1992	04/06/2025
el_L_val_previs_clima_acustico	1992	04/06/2025
el_M_verif_compatib_PCA	1992	04/06/2025
el_N_rel_tematiche_energ_amb	1992	04/06/2025
el_O_rel_coerenza_VAS	2031	05/06/2025
el_P_perizia monetizzazione	1992	04/06/2025
el_Q_rel disposizioni scia	1992	04/06/2025

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A di P.R.G. vigente e in coerenza con la vigente normativa edilizia, in particolare ai sensi dell'art. 23 comma 1 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., l'attività edificatoria potrà trovare attuazione concreta mediante Permesso di Costruire (PdC) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in alternativa al PdC. Il ricorso alla S.C.I.A. è, infatti, coerente con la vigente normativa edilizia, in particolare con l'art. 23 comma 1 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a condizione che già in sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo "vengano indicate precise disposizioni plani-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive", di fatto contenute nell'allegato al presente atto *16_el_Q_rel disposizioni scia*. In caso di S.C.I.A. la scadenza dovrà essere tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 16 dello schema di Convenzione.

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, si procede all'accoglimento del P.E.C. ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 e alla pubblicazione, sull'Albo Pretorio on-line della Città, della presente Determinazione, degli elaborati del P.E.C. e del relativo schema di Convenzione (allegato *04_el_E_schema_convenzione*), per quindici giorni consecutivi. Nei 15 giorni successivi al periodo di pubblicazione del presente atto sull'Albo Pretorio online, chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire alla Città, anche via posta elettronica certificata



all'indirizzo urbanistica@cert.comune.torino.it, Dipartimento Urbanistica e Edilizia Privata – Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, via Meucci n. 4 - 10121 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione e resa disponibile sulle pagine dedicate del Geoportale della Città.

Contestualmente alla pubblicazione del P.E.C. verrà acquisito il parere della competente Circoscrizione n. 4 ai sensi del vigente Regolamento comunale sul Decentramento.

Tutto ciò premesso,

LA DIRIGENTE

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;
- 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 il D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006;
- Vista la D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016;
- Visto l'art. 23 comma 1 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

DETERMINA

per i motivi esposti in narrativa che qui integralmente si richiamano:

1. di dare atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa al P.E.C. nell'Area Normativa M1 con prescrizioni particolari denominata "BASSE DI DORA", la cui documentazione progettuale è stata trasmessa in ultimo nelle date del 4 giugno (prott. 1990, 1991, 1992, 1993), 5 giugno (prot. 2031) e 24 settembre 2025 (prot. 3313) e si compone dei seguenti allegati:

allegato	prot arrivo	data arrivo
01_el_B_PEC	3313	24/09/2025
02_el_C_prog_fatt_OO_UU	1991	04/06/2025
03_el_D_VIE	2194	19/06/2025
04_el_E_schema_convenzione	3521	09/10/2025
05_el_F_G_rel_geol_geotecnica_idrogeologica	1991	04/06/2025
06_el_H_rel_agronomica_rilievo_alberature	1991	04/06/2025
07_el_I_2015-08-06_181_DET_2015 43378	1992	04/06/2025
08_el_I_2017-11-22_227_DET_2017 44907	1992	04/06/2025
09_el_I_2023-01-25_DET_304	1992	04/06/2025
10_el_I_2023-08-11 comunicazione di inizio lavori	1992	04/06/2025
11_el_L_val_previs_clima_acustico	1992	04/06/2025



12_el_M_verif_compatib_PCA	1992	04/06/2025
13_el_N_rel_tematiche_energ_amb	1992	04/06/2025
14_el_O_rel_coerenza_VAS	2031	05/06/2025
15_el_P_perizia_monetizzazione	1992	04/06/2025
16_el_Q_rel_disposizioni_scia	1992	04/06/2025

2. di procedere all'accoglimento del P.E.C., ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, e alla conseguente pubblicazione sull'Albo Pretorio on-line della Città del presente atto, degli elaborati del P.E.C. e del relativo schema di Convenzione (allegato *04_el_E_schema_convenzione*) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente Determinazione all'Albo stesso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire alla Città, anche via posta elettronica certificata all'indirizzo urbanistica@cert.comune.torino.it, Dipartimento Urbanistica e Edilizia Privata – Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, via Meucci n. 4 - 10121 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione e resa disponibile sulle pagine dedicate del Geoportale della Città;

3. di dare atto che il P.E.C. originario proposto in data 21 settembre 2016 era stato escluso dalla fase di valutazione della V.A.S. ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 216 del 2 ottobre 2018 (mecc. n. 2018 44538/126) che ne aveva altresì dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. (allegato *17_DD_escl_VAS_2018_44538*).

Posto che il progetto di PEC presentato in data 22 luglio 2024 (prot. 2498 e seguenti) non modifica i contenuti essenziali del progetto sul quale era già stata eseguita la verifica di assoggettabilità a V.A.S. e di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A., non è stato necessario avviare una nuova consultazione ai sensi degli articoli 43 comma 2 e 40 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

4. di prendere atto che l'attività edificatoria potrà trovare attuazione concreta mediante Permesso di Costruire (PdC) o Segnalazione Certificata di inizio Attività (S.C.I.A.) in alternativa al PdC ai sensi dell'art. 23 comma 1 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a condizione che la stessa sia conforme con quanto contenuto nell'elaborato Q Relazione disposizioni SCIA "Relazione sulle disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formale e costruttive dell'edificio" allegato al presente atto (*16_el_Q_rel_disposizioni_scia*);

5. di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE);

6. di dare atto che la presente Determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del T.U.E.L. e che, con la relativa sottoscrizione, si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;

7. di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione aperta".

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Si dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al/alla sottoscritto/a

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Teresa Pochettino

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. 01_el_B_PEC.pdf
2. 02_el_C_prog_fatt_OO_UU.pdf
3. 03_el_D_VIE_Parere.pdf
4. 04_el_E_schema_convenzione.pdf
5. 05_el_F_G_rel_geologica_geotecnica_idrogeologica.pdf
6. 06_el_H_rel_agronomica_rilievo_alberature.pdf
7. 07_el_I_2015-08-06_181_DET_2015_43378.pdf
8. 08_el_I_2017-11-22_227_DET_2017_44907.PDF
9. 09_el_I_2023-01-25_DET_304.pdf
10. 10_el_I_2023-08-11_comunicazione_di_inizio_lavori.pdf
11. 11_el_L_Val_previsionale_clima_acustico.pdf
12. 12_el_M_Verifica_compatibilità_al_PCA.pdf
13. 13_el_N_relazione_tematiche_energetico_ambientali.pdf
14. 14_el_O_relazione_coerenza_VAS.pdf
15. 15_el_P_perizia_monetizzazione.pdf
16. 16_el_Q_rel_disposizioni_scia.pdf
17. 17_DD_escl_VAS_2018_44538.pdf



. - Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

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

