

All'Illustrissimo

RACCOMANDATA A.R.

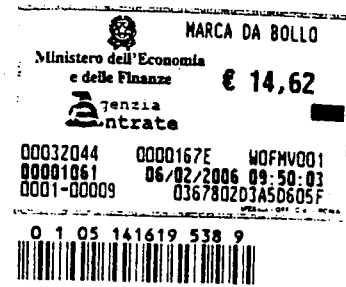
Signor Sindaco

del Comune di Torino

Protocollo Generale

Piazza Palazzo di Città 1

10121 Torino



Oggetto: Osservazione al Programma Integrato relativo all'Ambito 16.6 COMAU (adottato dal Consiglio Comunale in data 20.02.2006).

La sottoscritta Sviluppo 2001 S.r.l., con sede in Milano, Piazzale Cadorna n. 10, P. IVA 13436340155, nella persona del Procuratore Ing. Eugenio Kannès, proprietaria delle aree e dei diritti edificatori nell'Ambito in oggetto,

PREMESSO CHE:

1. la Città di Torino ha adottato il Programma Integrato in variante al P.R.G.C. relativo alla zona urbana di trasformazione denominata "Ambito 16.6 COMAU", con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51/2006 del 20 febbraio 2006 (mecc. n. 200512243/009) e che in data 16/06/2006 scadono i termini per presentare le osservazioni;
2. la proprietà stessa ha preso in esame gli elaborati nell'ultima versione adottata dal Consiglio Comunale, comprensiva degli emendamenti approvati;

FORMULA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI:

- A. Schema di Convenzione, paragrafo 7 delle premesse, punto d): il valore di mq per alloggi da cedere al Comune è stato fissato, in

SETTORE PROCEDURE
AMMINISTRATIVE

3622 - Tab. 002/12.5
22-06-06

valore assoluto, sulle base delle quantità che erano previste nella vecchia versione del PRG; tale quota, pari a 2.485 mq, non corrisponde esattamente al 15% della SLP residenziale. Si ritiene pertanto opportuno eliminare dal testo il riferimento alla percentuale e lasciare solo il valore numerico.

- B. Schema di Convenzione, Art. 7, quarto comma: la tavola di riferimento è la n. 5 (non T5), mentre è corretto il richiamo dell'allegato C che riguarda le aree assoggettate.
- C. Schema di Convenzione, Art. 12, comma 10: è individuato nello Schema di Convenzione il termine per la presentazione del primo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione pari a 6 mesi. Si ritiene tale limite troppo vincolante per organizzare una corretta progettazione, tra l'altro concordata con gli Uffici tecnici del Comune, tenuto inoltre in conto che la Città non rilascerà l'agibilità dei fabbricati se non saranno realizzate parallelamente le relative opere di urbanizzazione. Si chiede pertanto che il termine per la presentazione del primo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione sia pari a 12 (dodici) mesi.
- D. Schema di Convenzione Art. 14, primo comma: l'impegno del Proponente riguarda il contributo alla realizzazione del fabbricato per attività di interesse comune con un importo di risorse aggiuntive di 700.000,00 Euro; tale impegno resta fisso qualunque sia la dimensione e la destinazione d'uso del fabbricato che sarà scelta dal Comune. Si ritiene che il termine di 4 anni per la sua realizzazione sia troppo restrittivo soprattutto

EG

se l'Amministrazione individuerà, solo al termine di due anni dalla stipula della Convenzione, le caratteristiche dell'edificio (potrebbero essere troppo brevi due anni per progettazione, ottenimento delle autorizzazioni, costruzione del fabbricato, collaudo). Sarebbe inoltre opportuno che l'Amministrazione si pronunciasse in tempi assai più brevi in quanto l'esecuzione dello stesso condiziona sicuramente la costruzione del fabbricato residenziale presente nella UMI 2, sia in termini compositivi, che nelle scelte tecniche e, ancora, nell'ottimizzazione dei due cantieri. Si rammenta che, secondo quanto concordato, il valore del contributo pari a 700.000,00 Euro è comprensivo delle spese di progettazione, sicurezza, direzione lavori e collaudo.

- E. Schema di Convenzione, Art. 4, secondo comma: la Convenzione prevede che il rilascio dei permessi di costruire sia collegato alla completa cessione delle aree per servizi pubblici e che questa possa avvenire solo dopo che nelle stesse siano state ultimate le operazioni di demolizione e bonifica.

Dato che tali attività sono frequentemente molto lunghe e articolate, si richiede che il rilascio dei permessi di costruire degli interventi privati sia svincolato dal completamento delle operazioni di cessione delle aree per servizi, ferma restando la possibilità del Comune di tutelarsi con opportune garanzie (polizze fidejussorie).

- F. Il Programma Integrato prevede che l'area su cui sarà realizzato il fabbricato di interesse comune, compreso l'accesso alla stessa

dal filo del marciapiede di corso Traiano, sia ceduta gratuitamente alla Città per servizi pubblici.

Su tale area è però necessario realizzare le fondazioni dell'edificio residenziale per appoggiare la parte di fabbricato a scavalco dell'ingresso carraio, nel caso di costruzione a confine con la proprietà limitrofa, come previsto dal PRIN stesso.

Si richiede pertanto che possa essere modificato il regime patrimoniale delle aree coperte dal fabbricato residenziale nella zona del passaggio carraio in modo che le stesse restino di proprietà privata con il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico, senza naturalmente modificare il quantitativo delle aree per servizi pubblici e consentendo anche l'eventuale realizzazione di cantine al piano interrato.

Certi che le suddette osservazioni saranno prese nella giusta considerazione, si porgono distinti saluti.

Sviluppo 2001 S.r.l.



16 GIU. 2006