

STUDIO AVV. LUDOGOROFF  
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
Prot. 1356 Data 15/2015  
TR \_\_\_\_\_ CI \_\_\_\_\_ Fase \_\_\_\_\_  
ARRIVO

Illustre Signor Sindaco  
COMUNE DI TORINO

Illustre Signor Assessore all'Urbanistica  
COMUNE DI TORINO

Spettabile Direzione Territorio e Ambiente  
Area Urbanistica  
COMUNE DI TORINO

La Società 2M TELECOMUNICAZIONI, con sede in Torino, Via Arduino 22, in persona del Presidente del CDA e legale rappresentante, Signor Mario Marchetti, elettivamente domiciliata, ai fini del presente atto, in Torino, Corso Montevecchio 50, presso lo Studio dell'avvocato Riccardo Ludogoroff;

PREMESSO CHE

La Società 2M TELECOMUNICAZIONI è proprietaria dell'area edificata sita in Torino, via Arduino n. 22 con affaccio secondario su via Tunisi n. 45/7, distinta al foglio 1380 n. 99 come da visura storica per immobile n. T527978 del 23/04/2012; su detta area attualmente insistono quattro fabbricati, di cui due adibiti a ufficio e residenza e due destinati a

magazzini ed autorimessa, il tutto con un piano interrato che occupa totalmente il sedime della proprietà; Sup. Fondiaria mq. 660.

L'area nell'anno 2012 è stata inclusa, insieme a un più ampio lotto adiacente (l'isolato compreso tra il Corso Unione Sovietica, le Vie Arduino e Tunisi e il Corso Sebastopoli), in un progetto di variante parziale al Piano Regolatore di Torino, che per essa prevede l'attribuzione della nuova destinazione urbanistica "*M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali*", in luogo di quella oggi vigente "*M2 - Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttiva*". La nuova destinazione M1 consentirebbe la realizzazione, in sostituzione dei fabbricati esistenti, di un nuovo edificio residenziale a 8 piani fuori terra per complessivi 1.320 mq. di SLP. Tale iniziativa rappresenta sostanzialmente una correzione del vigente PRG, nelle cui tavole l'isolato di Via Tunisi e Via Arduino è erroneamente ricompreso in Zona M2 (destinazione produttiva), mentre si tratta di un compendio prevalentemente costituito da edifici residenziali multipiano.

L'iter formativo della variante parziale, identificata con il numero 253, si è articolato attraverso alcuni atti formali: il provvedimento del Consiglio della Circoscrizione 9<sup>a</sup> del 17 settembre 2012, che ha espresso parere favorevole al progetto; la deliberazione del Consiglio Comunale di Torino n. 147 del 12 dicembre 2012 di adozione della variante medesima; l'avviso di pubblicazione e deposito della variante del 21 dicembre 2012; la deliberazione della Giunta Provinciale di Torino del 4 febbraio 2013 (prot. 46-2144/2013) di dichiarazione di compatibilità della variante rispetto alla pianificazione provinciale.

Lo stesso iter si è, per altro, interrotto e ciò non per volontà o qualsivoglia iniziativa della Società 2M TELECOMUNICAZIONI, ma, a quanto consta, per problemi di carattere soggettivo legati alla proprietà dell'adiacente isolato, anch'esso ricompreso nel progetto di variante (dichiarazione di fallimento dell'attuale proprietà).

#### CONSIDERATO CHE

L'attuale e vigente classificazione M2 del P.R.G.C. nasce ed è sostanzialmente errata, in quanto l'isolato in questione non è caratterizzato da una funzione mista con forte presenza di attività produttiva, ma è già oggi prevalentemente residenziale.

In altri termini, la modifica proposta è fondata sull'esigenza di correggere un errore.

La fondatezza di questa circostanza emerge dallo stesso contenuto degli atti del procedimento formativo della Variante parziale n. 253, ove si legge che *"l'area è caratterizzata dalla quasi esclusiva presenza di fabbricati residenziali con residue attività artigianali negli interni cortile"* (testualmente: provvedimento del Consiglio Circostrizionale 17 settembre 2012; deliberazione del Consiglio Comunale 12 dicembre 2012). La Relazione Illustrativa della medesima Variante 253 conferma il dato, sottolineando che *"con il presente provvedimento si intende pertanto modificare contestualmente la destinazione urbanistica, della parte più strettamente residenziale, attribuendo una destinazione coerente con l'edificato esistente, individuata nell'Area Normativa MI-Isolati misti prevalentemente residenziali, analogamente a quelle già presenti nel tessuto urbano della zona in cui il complesso è inserito"*.

In definitiva, la stessa Amministrazione Comunale ha già riconosciuto che la modifica della destinazione urbanistica della porzione di isolato risponde all'esigenza di rendere la disciplina di Piano aderente alla diversa realtà delle cose: sostanzialmente, alla necessità di correggere una previsione normativa inadeguata.

Il Comune, a prescindere da quanto sopra, è comunque tenuto a completare l'iter formativo della Variante, senza che il procedimento possa essere influenzato o condizionato da vicende esterne di carattere puramente privatistico.

#### CONSIDERATO ANCORA CHE

La Società, oltre che un forte interesse di fatto ed economico, ha certamente un interesse legittimo a che il Comune concluda il procedimento di formazione della Variante 253 o, comunque, di un diverso strumento urbanistico aventi medesimi contenuti, sia pure limitatamente alla sua proprietà.

Questa posizione giuridica è legata al fatto che il Comune ha iniziato l'iter e ha ingenerato un legittimo affidamento in merito alla sua favorevole conclusione, affidamento sicuramente rafforzato dal positivo esperimento della fase istruttoria interna, dall'intervenuta adozione dello strumento e dal pronunciamento di conformità da parte della Provincia.

Tali circostanze hanno altresì indotto la Società a intraprendere iniziative di tipo programmatico e organizzativo, anche economicamente impegnative.

#### TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

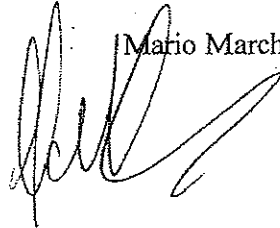
La Società esponente **presenta formale istanza** affinché il Comune di Torino e, per esso, i competenti Organi e Uffici provvedano, nei tempi

tecniche e di legge necessari e comunque entro e non oltre novanta giorni dal ricevimento della presente, alla definitiva approvazione della Variante n. 253 al Piano Regolatore o, quantomeno, alla formazione e approvazione di diverso ed egualmente idoneo strumento urbanistico che, per quanto riguarda il compendio dell'esponente medesima, introduca nella vigente strumentazione generale i contenuti previsionali già definiti dalla citata Variante n. 253.

Con riserva di ogni azione a tutela dei propri diritti e interessi.

Torino li 16 aprile 2015.

2M TELECOMUNICAZIONI

  
Mario Marchetti