

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

ATTO N. DEL 751

Torino, 12/12/2025

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Chiara FOGLIETTA

Paolo MAZZOLENI

Gabriella NARDELLI

Francesco TRESSO

Rosanna PURCHIA

Marco PORCEDDA

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Jacopo ROSATELLI - Carlotta SALERNO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Annalisa PUOPOLO.

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) DELL'AREA NORMATIVA M1 CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI DENOMINATA "BASSE DI DORA" - APPROVAZIONE.

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

Con l'approvazione della Variante parziale al Piano Regolatore Generale (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 37quater delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di Attuazione (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 via Monte Pertica e 0,3 mq SLP/mq SF di edificazione riservata alla Città in allineamento con via Pietro 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 Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) 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 Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), conclusasi con la Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 216 del 2 ottobre 2018 (mecc. n. 2018 44538/126), che escludeva il Piano Esecutivo Convenzionato dalla fase di V.A.S. e ne dichiarava la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica vigente, oltre a recepire i pareri espressi dai Soggetti con competenza ambientale e dell'Organo Tecnico Comunale (O.T.C.) della Città.

In parallelo veniva, altresì, attivata la procedura di bonifica dell'Area "Ghibaudi Mario" in 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 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali 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 P.E.C. e la proroga dei tempi per l'avvio dell'attività di bonifica sulla predetta area; 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. nn. 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., 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. nn. 4162, 4163, 4164, 4165), 26 febbraio 2025 (prot. nn. 722, 723, 724) e 27 febbraio 2025 (prot. nn. 752, 753, 754), del 4 e 5 giugno 2025 (prot. arr. nn. 1991, 1992 e 2031), 10 luglio 2025 (prot. arr. n. 2448) e, da ultimo, in data 24 settembre 2025 (prot. n. 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 s.r.l., in data 5 settembre 2024, 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. n. 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 sopracitata. 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 piani fuori terra, 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 37quater 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).

Come detto, i servizi non reperibili nell'area di intervento, pari a 2.233 mq, saranno oggetto di



monetizzazione per un valore di Euro/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 Euro 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 capacità edificatoria 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.

Posto che il progetto di P.E.C. 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 novembre 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. n. 2194), ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico del P.E.C. (allegato n. 03 *el D_VIE*).

Si dà atto, infine, che il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26 giugno 2025, con suggerimenti per la presentazione del progetto edilizio, 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 (prot. part. n. 3521 del 9 ottobre 2025), 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. n. 3557)



e in data 14 ottobre 2025 (prot. arr. n. 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.

A seguito della Determinazione Dirigenziale n. 6294 del 15 ottobre 2025 di accoglimento del P.E.C. e conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), nonché dello schema di Convenzione, non sono pervenute osservazioni.

La documentazione completa relativa al P.E.C. è stata, altresì, trasmessa con nota prot. part. n. 3657 del 20 ottobre 2025 alla Circoscrizione n. 4 per l'acquisizione del parere ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento.

Il Consiglio Circoscrizionale n. 4, con deliberazione n. 92 del 19 novembre 2025 (prot. arr. n. 4170 del 27 novembre 2025), ha espresso parere favorevole al P.E.C. (allegato n. 18_DELCI4-92-2025_parereCirc4.pdf).

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. n. 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. n. 82/2005 e s.m.i. I documenti originali sono archiviati all'interno del sistema di gestione documentale dell'Ente e ivi disponibili.

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 planivolumetriche, 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 di scadenza del P.E.C.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5 dicembre 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;

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;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'area normativa M1 con prescrizioni particolari denominata "BASSE DI DORA" che si compone dei seguenti documenti ed elaborati:

allegato	prot.	data
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
17_el_DD_escl_VAS_2018_44538		
18_DELCI4-92-2025_parereCirc4		

2. di prendere 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 P.E.C. 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.;

3. di dare attuazione alla presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico



. - Rep. DEL 12/12/2025. 0000751.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Stefano Lo Russo, ANNALISA PUOPOLLO 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

della Convenzione urbanistica (allegato n. *4_el_E_schema_convenzione*), tra il Comune di Torino e la società Proponente il P.E.C. entro il termine di 12 mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, a norma del Regolamento per i contratti vigente, 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 modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;

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 gli introiti relativi al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura della Divisione Edilizia Privata e che gli importi delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri saranno inseriti nei documenti di programmazione dell'Ente;

6. di dare atto che il P.E.C. in oggetto è conforme alle vigenti disposizioni in materia di VIE, come risulta dalla attestazione del Direttore della Divisione Patrimonio Partecipate, Facility e Sport Valutazione Impatto Economico del 19 giugno 2025 (All. n. *3_el_D_VIE*);

7. di dare atto che la documentazione completa del P.E.C. in formato *.pdf così come riportata nel presente atto verrà pubblicata, come copia di cortesia, sulle apposite pagine del Geoportale della Città alla sezione Governo del Territorio.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

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
Teresa Pochettino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

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

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
Dario Maria D'Attoma per Antonino Calvano

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Annalisa Puopolo

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. DEL-751-2025-All_1-01_el_B_PEC.pdf
2. DEL-751-2025-All_2-02_el_C_prog_fatt_OO_UU.pdf
3. DEL-751-2025-All_3-03_el_D_VIE_Parere.pdf
4. DEL-751-2025-All_4-04_el_E_schema_convenzione.pdf
5. DEL-751-2025-All_5-05_el_F_G_rel_geologica_geotecnica_idrogeologica.pdf
6. DEL-751-2025-All_6-06_el_H_rel_agronomica_rilievo_alberature.pdf
7. DEL-751-2025-All_7-07_el_I_2015-08-06_181_DET_2015_43378.pdf
8. DEL-751-2025-All_8-08_el_I_2017-11-22_227_DET_2017_44907.pdf
9. DEL-751-2025-All_9-09_el_I_2023-01-25_DET_304.pdf
10. DEL-751-2025-All_10-10_el_I_2023-08-11_comunicazione_di_inizio_lavori.pdf
11. DEL-751-2025-All_11-11_el_L_Val_previsionale_clima_acustico.pdf
12. DEL-751-2025-All_12-12_el_M_Verifica_compatibilità_al_PCA.pdf
13. DEL-751-2025-All_13-13_el_N_relazione_tematiche_energetico_ambientali.pdf
14. DEL-751-2025-All_14-14_el_O_relazione_coerenza_VAS.pdf
15. DEL-751-2025-All_15-15_el_P_perizia_monetizzazione.pdf
16. DEL-751-2025-All_16-16_el_Q_rel_disposizioni_scia.pdf
17. DEL-751-2025-All_17-17_DD_escl_VAS_2018_44538.pdf
18. DEL-751-2025-All_18-18_DELCI4-92-2025_parereCirc4.pdf

. - Rep. DEL 12/12/2025. 0000751.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Stefano Lo Russo, ANNALISA PUPOLO 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