



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
S. TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B**

ATTO N. DD 1699

Torino, 26/04/2021

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DELLA CITTA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AMBITO "8.18/3 SPINA 2 – PORTA SUSA UMI IV".

La Città, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ha avviato il processo di trasformazione urbana sull'area denominata Spina Centrale ed, in particolare, sull'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa", di Superficie Territoriale complessiva pari a 178.951 metri quadrati, di cui 114.644 metri quadrati di proprietà di FS Sistemi Urbani/RFI e metri quadrati 64.307 di proprietà della Città.

Il complesso immobiliare della stazione storica di Porta Susa si affaccia su Piazza XVIII Dicembre, nel quadrante semi-centrale ovest di Torino, a pochi passi dal centro storico, ed è porzione del più vasto ambito urbano di Porta Susa-Spina 2, che si sviluppa da Piazza Statuto a Corso Peschiera lungo Corso Inghilterra, fungendo da cerniera urbana caratterizzata da localizzazione strategica. La nuova viabilità ferroviaria dell'alta velocità di tipo interrato ha permesso di riaprire il dialogo tra il tessuto urbano storico e il tessuto a ridosso di Corso Inghilterra.

L'immobile "ex stazione Porta Susa di Torino" è vincolato ai sensi della ex Legge 01/06/1939 n. 1089 con Decreto n. 332/2014 e dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Nella scheda normativa dell'Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa sono individuate quattro Unità Minime di Intervento (UMI) la cui attuazione deve avvenire attraverso Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata o Permesso di costruire Convenzionato ex artt. 43 e 49 comma 5 delle L.R. 56/77 e s.m.i..



In data 9 dicembre 2009 con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2009 04330/009, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato della UMI I che ha previsto la realizzazione di mq. 50.000 di SLP di proprietà della società Intesa Sanpaolo S.p.A.

La UMI II, su cui insistono circa 48.000 mq di SLP, non è stata oggetto di trasformazione.

Sulla UMI III è stata completata la Stazione Alta Velocità di Torino Porta Susa, secondo il progetto individuato mediante concorso di progettazione bandito da RFI, esteso anche alla Torre prevista dal P.R.G. vigente sulla UMI II, le cui aree sono di proprietà della Società FS Sistemi Urbani.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 12 novembre 2018, mecc. n. 2018 04899/009 veniva approvato lo schema di Convenzione per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" UMI II, III e IV, tra la Città, la Società FS Sistemi Urbani S.r.l. e la Società RFI S.p.A., successivamente sottoscritta con atto a rogito notaio Francesca Cilluffo in data 29 novembre 2018, Repertorio n. 521 e Raccolta n. 380.

Le aree della UMI IV, consistenti nel complesso immobiliare della ex Stazione di Porta Susa in Piazza XVIII Dicembre n. 4, sono state acquistate, all'esito di apposita gara pubblica bandita da FS Sistemi Urbani S.r.l., dalla società VastintHospitalityItaly s.r.l., con atto di compravendita stipulato in data 30 novembre 2018 a rogito notaio Pierluigi Scalamogna, Rep. n. 38511/16998, registrato a Milano il 10 dicembre 2018 al n. 55262 serie 1T, per una SLP complessiva pari a 8.261 mq, di cui 3.000 mq trasferiti dalla UMI II con il P.E.C. in oggetto (acquistati con atto del 13 aprile 2020 rogito notaio Pierluigi Scalamogna, Rep. n. 40164 raccolta 17992), come previsto all'art.2 della sopracitata Convenzione per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa.

In data 11 maggio 2020 prot. n. 1248 (Prot. Ed. 2020-14-07764 del 12 maggio 2020), la società VastintHospitalityItaly s.r.l. presentava istanza di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) per l'Ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa, UMI IV, ex art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., in attuazione del vigente P.R.G..

La proposta di P.E.C. prevede la conservazione dell'edificio tutelato della storica Stazione di Porta Susa attraverso un adeguamento funzionale interno ed un ripristino stilistico delle facciate esterne secondo un'immagine ispirata al disegno originario della sua costruzione ottocentesca e l'abbattimento della tettoia metallica che un tempo fungeva da copertura ai viaggiatori sul lato dei binari ferroviari e che caratterizzava il "retro della Stazione" su corso Inghilterra.

L'intervento progettuale prevede, a seguito della demolizione dei due fabbricati ai lati della stazione storica, la concentrazione del nuovo edificato sul lato a destra della stessa stazione, la sistemazione a verde di una porzione di area a corona dell'intervento e la realizzazione, sul lato sinistro della stessa, di una piazzetta, quale elemento di connessione pedonale tra la Stazione dell'Alta Velocità e quella storica.

Il nuovo volume, con destinazione ricettiva, è inserito nel contesto urbano esistente nel rispetto dei caratteri compositivi che caratterizzano la piazza XVIII Dicembre e sarà arretrato rispetto alla facciata principale della Stazione anche al fine di mettere in risalto l'edificio storico. Il nuovo edificio si articolerà su sei piani, oltre al piano terra. La composizione della facciata, lo studio di pieni e di vuoti è stata condivisa con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.



Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. è pari a complessivi mq.2.415 e sarà soddisfatto mediante la cessione di aree a titolo gratuito a favore della Città per mq. 1.215 e l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per mq. 1200, di cui mq. 960 di proprietà della società VastintHospitalityItaly s.r.l. e mq. 240 di proprietà di FS Sistemi Urbani.

Le succitate aree verranno cedute a titolo gratuito al Comune di Torino ed assoggettate all'uso pubblico, prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva, ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 3 della Convenzione Torino Porta Susa, il progetto destinato al Mezzanino Nord, la cui proprietà superficaria novantanovenne è stata acquistata dai Proponenti, con atto del 30 novembre 2018 a rogito notaio Pierluigi Scalamogna, Rep. n. 38512/16999, ad autorimessa privata e pubblica cedendone quota parte alla Città, quale standard urbanistico pari mq 4.700. Tale immobile sarà ceduto a titolo gratuito, prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva e quale condizione della stessa.

Prima delle cessioni di cui sopra, il Proponente dovrà, a proprie cure e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse ed eseguire, se necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. e rimuovere qualsivoglia rifiuto.

Il P.E.C. comprende il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, sul quale si è espresso favorevolmente il Servizio Urbanizzazioni con parere e relative prescrizioni del 9 dicembre 2020, prot. arr. n. 3619. Tale progetto riguarda le opere da eseguire sia a scapito degli oneri dovuti che a cura e spese del Proponente. In particolare, le opere di urbanizzazione a parziale scapito degli oneri, strettamente funzionali all'intervento, verranno realizzate per un valore complessivo stimato pari ad euro 346.459,18, già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010. Tali opere consistono nella sistemazione della piazza pubblica attraverso pavimentazione con relativa illuminazione, opere funzionali al collegamento tra la vecchia e la nuova Stazione, raccolta delle acque meteoriche, cavidotti, segnaletica stradale e arredo urbano, realizzazione di percorsi ciclo pedonali, aree attrezzate, parcheggi a raso nonché la ricostruzione della cabina elettrica interrata, attualmente esistente sulle aree da cedere per servizi pubblici, a scapito degli oneri per una quota pari al 10%. Tale cabina elettrica interrata dovrà essere demolita a cura e spese del Soggetto Attuatore e ricollocata in altra area idonea da individuarsi, di concerto con l'Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, anche su area in cessione o in assoggettamento alla Città o su area già di proprietà della Città.

Il Proponente realizzerà, altresì, a propria cura e spese le seguenti opere, per un valore complessivo di Euro 168.205,67: percorso viabile all'interno dell'area privata, sistemazione ripe verdi, impianto di irrigazione sulle aree assoggettate all'uso pubblico, realizzazione della viabilità di accesso al Mezzanino, nonché ricostruzione della predetta cabina elettrica interrata per una quota pari al 90% dell'importo stimato da Ireti S.p.a.

Tutte le citate opere di urbanizzazione, da realizzare sia a scapito che a cura e spese del Proponente, dovranno essere ultimate e collaudate positivamente, con approvazione del relativo collaudo da parte della Città, al fine della presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa all'edificio alberghiero.

Con atto di impegno sottoscritto in data 20 aprile 2020, trasmesso alla Città in sede di presentazione



del P.E.C. (prot. arr. 1248 dell'11 maggio 2020), al fine di garantire l'attuazione delle previsioni urbanistiche dell'UMI IV, FS Sistemi Urbani, nel confermare gli obblighi assunti con la Convenzione Torino Porta Susa, si è impegnata ad assoggettare all'uso pubblico l'area disua Proprietà identificata al Catasto Terreni al Foglio 1221 particella 436 (38 mq.) e al Foglio 1241 particella 318 (187 mq) e al Foglio 1241 particella 321 (15 mq) per un totale di mq 240, prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo alla suddetta UMI IV nonché, laddove le aree fossero interessate dalla futura viabilità di collegamento tra piazza XVIII Dicembre/via F.lli Ruffini e via Grassi e dalla rampa di accesso definitiva alla Stazione AV Porta Susa di cui all'art. 4 punto B) della Convenzione Torino Porta Susa, a mettere gratuitamente a disposizione della Città tali aree per la fase di cantiere, anche qualora l'impalcato del nuovo ponte non insistesse direttamente sulle stesse. Il Comune di Torino, previa comunicazione a FS Sistemi Urbani, acconsente che, in caso di motivata istanza del Proponente, FS Sistemi Urbani possa dare esecuzione agli impegni assunti nell'Atto Unilaterale d'Obbligo anche entro la presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva e ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti.

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 sia a scomputo degli oneri che a proprie cura e spese, per gli importi sopra citati incrementati del 10% a titolo di penale, nonché fideiussione relativa alla puntuale demolizione dei manufatti insistenti sulle aree in cessione.

Il contributo inerente agli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare, è ad oggi stimato in circa euro 474.754,20. 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, in relazione alla normativa vigente.

Con Determinazione Dirigenziale dell'Area Urbanistica e Qualità degli Spazi Urbanin. 2873 del 2 settembre 2020 si è preso atto della completezza dei documenti predisposti dal Proponente per la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con invio degli stessi all'Autorità Competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali.

Con Determinazione Dirigenziale n. 4439 del 24 novembre 2020, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, a seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., ha escluso con prescrizioni il P.E.C. dalle successive fasi di valutazione ambientale strategica e ne ha dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010).

Il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17 dicembre 2020 nonché il parere di competenza dell'Area Edilizia Privata del 23 dicembre 2020, prot. arr. n. 3893.

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 1977 e s.m.i., occorre decidere l'accoglimento del progetto e provvedere alla pubblicazione degli elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Ambito "8.18/3 Spina 2 – Porta Susa UMI IV" e del relativo schema di Convenzione all'Albo Pretorio on line della Città per



la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni e proposte scritte entro i successivi 15 giorni.

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.;
- Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

DETERMINA

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Ambito "8.18/3 Spina 2 – Porta Susa UMI IV", che si compone dei seguenti allegati:

PROGETTO URBANISTICO

- A01 - Norme Tecniche di Attuazione (all. n. 1);
- A02 - Relazione Illustrativa (all. n. 2);
- A03 - Album 1 – P.E.C.(all. n. 3);
- C02 - Schema di Convenzione (all. n. 4);
- C03 - Atto unilaterale d'obbligo FS Sistemi Urbani S.r.l. (all. n. 5);
- C04 - Liberatoria FS RFI Rete Ferroviaria Italiana (all. n. 6);

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- B01 - Relazione Tecnica Illustrativa (all. n. 7);
- B02 - Computo Metrico Estimativo (all. n. 8);
- B03 - Album 2 - PEC - Progetto di Fattibilità Tecnica Economica delle opere di urbanizzazione (all. n. 9);

RELAZIONI SPECIALISTICHE

- E01 - Relazione agronomica paesaggistica (all. n. 10);
- F01.a - Relazione geologica e geotecnica (all. n. 11);
- F01.b - Relazione geologica e geotecnica - Tavola 1 - Sezioni Litologiche (all. n. 12);
- G01.a - Relazione ambientale (all. n. 13);
- G02.a - Documento Tecnico per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS (all. n. 14);
- K01 - Valutazione previsionale di impatto acustico (all. n. 15);
- K02 - Documento di verifica di compatibilità con il piano di classificazione acustica (all. n. 16);
- Determinazione Dirigenziale n. 4439 del 24 novembre 2020 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città (all. n. 17);
- Modello V.I.E. con parere favorevole prot. 3742 del 15 dicembre 2020 (all. n. 18);



2. di procedere all'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Ambito "8.18/3 Spina 2 – Porta Susa UMI IV", ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 e conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati del P.E.C. e del relativo Schema di Convenzione (all. n. 4) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'Albo stesso e precisamente dal 28 aprile 2021 al 13 maggio 2021 compreso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro il 28 maggio 2021 alla Città di Torino, Divisione Urbanistica e Territorio, via Meucci n. 4 - 10121 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione;
3. di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE);
4. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis TUEL e che, con la sottoscrizione, si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
5. di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione aperta".

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Emanuela Canevaro