



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
S. PIANIFICAZIONI ESECUTIVE**

ATTO N. DD 1540

Torino, 30/03/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DELLA CITTA' DELLA MODIFICA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AMBITO "AREA EX IFAS - CORSO UNIONE SOVIETICA/CORSO SEBASTOPOLI/VIA TUNISI/VIA ARDUINO - AREA M1 CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI "37 SEXIES UNIONE SOVIETICA", SITO NELLA CIRCOSCRIZIONE 8.

Il P.E.C. relativo all'area in oggetto, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 23 febbraio 2021, in allora di proprietà della Filadelfia S.r.l., articolava gli interventi in due fasi e tre lotti edilizi di intervento (Fase 1: Lotti 1 e 2 e Fase 2: Lotto 3): nel Lotto 1 era previsto ed è stato realizzato un edificio destinato ad ospitare una Media Struttura di Vendita con relativi parcheggi, per 2.600 mq di S.L.P. complessiva, di cui effettivamente realizzati 2.548,68 mq; nel Lotto 2 era prevista la realizzazione di un edificio ad uno/due piani fuori terra destinato ad ospitare una o più Medie Strutture di Vendita per 2.300 mq di S.L.P. complessiva, con relativi parcheggi; nel Lotto 3 era previsto un insediamento residenziale pluripiano di 2.486 mq di S.L.P., di cui 2.237 mq. di residenza libera e 249 mq. di residenza convenzionata, con relativa autorimessa interrata al servizio delle unità residenziali e con, in adiacenza, un edificio ad un piano fuori terra a destinazione commerciale di 674 mq di S.L.P..

Sulle aree comprese nel suddetto P.E.C., in particolare sui Lotti 1 e 2, sono già state effettuate le demolizioni di tutti gli immobili preesistenti ad eccezione dell'edificio insistente sul Lotto 3 nel quale sussistono attualmente attività in essere. La Convenzione è stata stipulata in data 5 marzo 2021 con atto del Notaio Ganelli.

Il P.E.C. approvato nel 2021 comprendeva il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, sul quale si era espresso favorevolmente il Servizio Urbanizzazioni con parere e relative prescrizioni del 22 ottobre 2020 (prot. arr. n. 3011) e dell'11 novembre 2020 (prot. arr. n. 3283).



Tale progetto riguardava le opere da eseguire sia a scomputo degli oneri dovuti sia a cura e spese del Proponente; l'importo previsto per le opere a scomputo era pari ad Euro 468.552,29, già scontate del 20% come da Deliberazione del C.C. 201002469/009 del 27/09/2010, l'importo previsto per le opere a cura e spese era pari a Euro 467.384,82.

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a scomputo è stata prevista a carico del Lotto 1 e dovevano essere realizzate su aree esterne a quelle del P.E.C.; le stesse opere andavano ultimate e collaudate positivamente ai fini dell'agibilità, anche parziale, relativa agli interventi edilizi sui Lotti 1 e 2.

Le opere di urbanizzazione a scomputo, strettamente funzionali all'intervento, consistono in opere stradali, segnaletica orizzontale e verticale, opere a verde, riqualificazione dei controviai degli adiacenti corsi Unione Sovietica e Sebastopoli, nonché la realizzazione, in corso Sebastopoli, di un tratto di pista ciclabile di connessione tra corso Galileo Ferraris e corso Unione Sovietica con relativo impianto semaforico.

Il Progetto Esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione a scomputo e delle opere a cura e spese del Lotto 1, approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1216 del 21 dicembre 2021, prevedeva l'importo complessivo delle opere a scomputo pari ad Euro 515.059,06, già scontato del 20% come da Deliberazione del C.C. 2010 02469/009 del 27/09/2010, per le opere a cura e spese pari a euro 325.915,80; queste ultime sono già state realizzate e collaudate.

In data 25 giugno 2021 nel Lotto 1 è subentrata la nuova proprietà Lidl Italia S.r.l., che ha acquistato l'area sita in corso Unione Sovietica n. 145, di mq catastali 7.794, subentrando, ai sensi dell'articolo 19 della Convenzione originaria sottoscritta in data 5 marzo 2021, in tutti i diritti e gli obblighi riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel P.E.C. , assunti dalla società venditrice.

Successivamente, la Società LIDL Italia S.r.l., nuova proprietaria del Lotto 1, senza variare il contenuto sostanziale degli impegni in precedenza assunti dalla Filadelfia S.r.l., né le garanzie fideiussorie connesse, ha proposto al Comune di Torino una modifica della Convenzione stipulata il 5 marzo 2021 con riferimento alle tempistiche di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione a Scomputo ed alla conseguente presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità riferita ai diversi Lotti edilizi, subordinatamente al collaudo dei corrispondenti lotti funzionali di opere di urbanizzazione.

Tale proposta è stata accolta dalla Città con Deliberazione della Giunta Comunale n. 149 del 15 marzo 2022, che ha altresì approvato lo schema della Convenzione modificativa alla Convenzione originaria, poi sottoscritta in data 18 marzo 2022.

L'articolazione in Lotti funzionali delle Opere di urbanizzazione corrispondenti ai Lotti edilizi del P.E.C. (Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3) è descritta nella Tavola 01d dell'Allegato n. 2 "Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica - Fase 1 Lotto 2 - Opere di Urbanizzazione Modifica dei perimetri dei Lotti 2 e 3 del PEC dell'Area ex IFAS".

Lidl Italia S.r.l. ha confermato l'impegno a farsi carico di tutte le opere a scomputo previste nel P.E.C.; le opere relative al Lotto 1 sono state concluse e il collaudo approvato con Determinazione Dirigenziale n. 1464 del 5 aprile 2022; quelle relative ai Lotti 2 e 3 sono state ultimate nel dicembre 2022 secondo il cronoprogramma approvato (come da Certificato di Fine dei Lavori del 28/12/2022) ed è in corso di approvazione il collaudo.



- Rep. DD 30/03/2023.0001540.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO Si attesta che la present e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico origina le è conservato negli archivi di Comune di Torino

In data 24 marzo 2022 la Società FIBE S.r.l. ha acquistato dalla società Filadelfia S.r.l. le aree comprese nei Lotti edilizi 2 e 3 del P.E.C..

La FIBE S.r.l., con istanza del 18 luglio 2022 Prot. n. 1852, successivamente integrata da ultimo in data 3 marzo 2023 con note prot. nn. 587 e 588 e in data 29 marzo 2023 con nota prot. n. 924, ha presentato una richiesta di modifica al P.E.C. dell'Area "ex Ifas", inerente la rettifica del perimetro tra i Lotti 2 e 3 del P.E.C. approvato nel 2021, con lieve ripermetrazione delle aree di concentrazione edificatoria e delle aree private da assoggettare ad uso pubblico tra il Lotto 2 e il Lotto 3, senza che ciò comporti modifica della SLP e delle destinazioni d'uso. Tale modifica è dovuta all'impossibilità di sagomare il fabbricato esistente sul Lotto 3 come previsto nel progetto originario, senza causarne il cedimento strutturale.

Le ulteriori modifiche al P.E.C. originario riguardano il Lotto 2 e in particolare:

- la localizzazione dei parcheggi;
- la precisazione del posizionamento dell'ingresso del carico/scarico merci;
- la precisazione del posizionamento dei pannelli fotovoltaici in copertura e l'inserimento sulla stessa dell'alloggiamento degli impianti tecnici;
- una modesta modifica delle aree di concentrazione edificatoria e delle aree da assoggettare all'uso pubblico dovuta sia all'inserimento del cd. separatore commerciale tra la struttura di copertura del parcheggio e la struttura commerciale in progetto, sia al posizionamento della rampa di accesso al carico/scarico merci.

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. è pari a complessivi mq 7.402 e sarà soddisfatto mediante l'assoggettamento all'uso pubblico a favore della Città di complessivi mq. 9.002, di cui mq. 4.081 nel Lotto 1, mq. 2.399 nel Lotto 2 e mq. 2.522 nel Lotto 3.

Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico, dovranno essere eseguite a cura e spese del Proponente, i monitoraggi e le eventuali opere di bonifica ambientale, ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. del P.R.G., posto che è tuttora in corso un procedimento di bonifica sul Lotto 3.

L'assoggettamento definitivo di tali aree interverrà, previo frazionamento catastale da effettuarsi a cura e spese del Proponente, entro 60 giorni dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste e ad esse funzionali.

In data 16 febbraio 2023, con atto notaio Ganelli rep. n. 55119 racc. n. 35371 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino – D.P. I° il 22 febbraio 2023 n. 7945, serie 1T, sono state assoggettate all'uso pubblico le aree a servizi del Lotto 1.

In merito alle opere di urbanizzazione, la società FIBE S.r.l. si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere interne ai singoli Lotti sulle aree ancora da assoggettare all'uso pubblico, di valore pari ad euro 190.000,00 per il Lotto 2 (fase 1) ed euro 129.627,21 per il Lotto 3 (fase 2), di cui euro 23.212,80 per la posa del manto fonoassorbente.

Tutte le suddette opere di urbanizzazione a cura e spese sono suddivise per ciascun lotto come sopra descritto e dovranno essere ultimate e collaudate positivamente al fine dell'agibilità, anche parziale, relativa agli interventi edilizi su ciascuno dei Lotti 2 e 3.

In sede di progettazione esecutiva verranno individuate con maggior dettaglio le suddette opere di urbanizzazione a cura e spese del Proponente, con i relativi importi, funzionali a ciascun lotto edilizio.



Prima della sottoscrizione della Convenzione relativa alla presente modifica, la FIBE S.r.l., proprietaria dei Lotti 2 e 3, presenterà le polizze fideiussorie a garanzia della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a proprie cura e spese, per gli importi sopra citati incrementati del 10% a titolo di penale.

Il Contributo di Costruzione per i Lotti 2 e 3 è, ad oggi, stimato in euro 1.019.394,86 circa per gli oneri di urbanizzazione (euro 505.218,00 per il Lotto 2 ed euro 514.176,86 per il Lotto 3) e in euro 299.810,00 per il costo di costruzione. Detti importi saranno definitivamente calcolati al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

L'Unità Operativa Urbanizzazioni con nota prot. arr. 3240 del 22 novembre 2022 ha espresso parere favorevole alla proposta di modifica del P.E.C..

L'Unità Operativa Permessi in Deroga e Convenzionati con nota prot. arr. n. 431 del 16 febbraio 2023 ha espresso parere favorevole alla modifica proposta, considerato che le Norme Tecniche di Attuazione risultano invariate rispetto al P.E.C. originario.

Il progetto di P.E.C. originario aveva acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26 novembre 2020 e non si sono ravvisati elementi di novità sotto il profilo edilizio.

A seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., il P.E.C. approvato in data 23 febbraio 2021 era stato escluso con prescrizioni della fase di valutazione ambientale strategica, con determinazione dirigenziale n. 2918 del 4 settembre 2020 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città che ne aveva altresì 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).

Le modifiche proposte al P.E.C. non si configurano tali da variare i contenuti essenziali del progetto originario sul quale era stata eseguita la verifica di assoggettabilità a V.A.S. e di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A.; pertanto, verificati i disposti degli articoli 43 comma 2 e 40 commi 6 e 7 della L.R. 56/77, non è stata avviata una nuova consultazione per la verifica di assoggettabilità a V.A.S..

Il Lotto edilizio n. 3 rientra tra i siti sottoposti a procedimento di bonifica, contraddistinto con il n. 376 - codice anagrafe regionale 2777. Con nota prot. n. 3204 del 18/11/2022, è stata chiesta la rettifica del perimetro tra i Lotti 2 e 3 in conformità alla variazione proposta, in modo da poter procedere all'approvazione della modifica al P.E.C..

Con nota prot. arr. n. 3439 del 12/12/2022, la Divisione Qualità Ambiente - U. O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche ha espresso parere favorevole alla richiesta di ripermetrazione.

L'ultimazione degli interventi edilizi privati relativi alla Fase 1 (Lotti edilizi 1 e 2), dei quali il primo Lotto è già stato realizzato, dovrà avvenire entro il 5 marzo 2026, mentre la Fase 2 (Lotto edilizio 3), dovrà essere ultimata entro il 5 marzo 2031, come previsto dall'art. 15 sulla durata del P.E.C. della Convenzione originaria.

È stato, altresì, acquisito il parere sul testo dello schema di convenzione modificativo e sostitutivo da parte della FIBE S.r.l. in data 16 febbraio 2023 (prot. arr. n. 430).



Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 1977 e s.m.i., occorre procedere all'accoglimento della modifica del P.E.C. e provvedere alla pubblicazione degli elaborati costituenti la modifica del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Area ex Ifas - Corso Unione Sovietica/Corso Sebastopoli/Via Tunisi/Via Arduino - Area M1 con prescrizioni particolari "37 sexies Unione Sovietica" e del relativo schema di Convenzione, all'Albo Pretorio online della Città per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni e proposte scritte, che dovranno pervenire entro il termine dei successivi 15 giorni alla Città, Dipartimento Urbanistica e Edilizia Privata – Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, via Meucci n. 4 - 10121 Torino – pec: urbanistica@cert.comune.torino.it; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione.

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 D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006;
- Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;
- Vista la D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016;
- Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

DETERMINA

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica inerente la modifica del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Area M1 con prescrizioni particolari "37 Sexies Unione Sovietica", che si compone dei seguenti allegati:
 - Modifica dei perimetri dei lotti 2 e 3 del Piano Esecutivo Convenzionato (all. n. 1);
 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Fase 1 Lotto 2 - Opere di urbanizzazione Modifica dei perimetri dei lotti 2 e 3 del PEC dell'Area ex IFAS (all. n. 2);
 - Schema di Convenzione (all. n. 3);
 - Nota di sintesi su tematiche ambientali e riscontro a Verbale della seduta del Tavolo Tecnico Comunale del 03/11/2022 (all. n. 4).
2. di procedere all'accoglimento della modifica al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Area M1 con prescrizioni particolari "37 Sexies Unione Sovietica", ai sensi dell'art. 43 della L.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 online della Città degli elaborati e del relativo Schema di Convenzione (all. n. 3) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'Albo stesso; nei successivi quindici giorni chiunque potrà presentare per iscritto o via pec osservazioni e proposte, che dovranno pervenire alla Città di Torino, Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, via Meucci n. 4 - 10121 Torino – pec: urbanistica@cert.comune.torino.it; la documentazione completa del



. - Rep. DD 30/03/2023.0001540.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO Si attesta che la present e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico origina le è conservato negli archivi di Comune di Torino

provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione.

3. di dare atto che il P.E.C. originario approvato in data 23 febbraio 2021, era stato escluso con prescrizioni 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 cron. n. 2918 del 4 settembre 2020, che ne aveva altresì dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A.. Le modifiche al P.E.C. approvato non si configurano tali da variare i contenuti essenziali del progetto sul quale era stata eseguita la verifica di assoggettabilità a V.A.S. e di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. e pertanto non è stato necessario avviare una nuova consultazione, in quanto sono stati verificati i disposti degli articoli 43 comma 2 e 40 commi 6 e 7 della L.R. 56/77;
4. di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE);
5. 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;
6. di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione Trasparente";
7. di pubblicare sulle apposite pagine del Geoportale della Città, alla sezione Governo del Territorio (<http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/albo-pretorio/sue>), la documentazione completa della modifica al P.E.C. in formato *.pdf, così come riportata nel presente atto.

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Maria Antonietta Moscariello