



CITTA' DI TORINO

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

ATTO N. DD 1591

Torino, 19/04/2021

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DELLA CITTA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DEL P.R.G. AMBITO "8.25 BARD".

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 25 novembre 2012 n. 82 (mecc. n. 2012 02331/009) è stata approvata la Variante Parziale n. 258 al P.R.G. finalizzata a definire una nuova ZUT denominata Ambito "8.25 Bard" atta ad accogliere la quota di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), pari a 5.500 mq.

La predetta Variante è stata sottoposta alla fase di verifica di assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ed esclusa con prescrizioni con Determinazione Dirigenziale del 9 agosto 2011 n. 215 (mecc. n. 2011 42957/126).

Con istanza del 2 febbraio 2018 Prot. n. 391, registrata al Protocollo Edilizio 2018-14-002146 in pari data, integrata con Prot. nn. 698 e 710 del 20 febbraio 2018 e successivamente sostituita in data 13 marzo 2018 Prot. n. 1060 ed ulteriormente integrata in data 27 luglio 2018 Prot. n. 3043, in data 22/11/2018 prot. 4585, in data 26/11/2018 prot. 4669, in data 30/11/2018 prot. 4738, in data 14/12/2018 prot. 4932, e successivamente sostituita in data 11/01/2019 prot. 90 ed ulteriormente integrata in data 12/07/2019 prot. 2771, in data 26/07/2019 prot. 2971, in data 27/06/2019 prot. 2507, in data 13/09/2019 prot. 3455, in data 11/02/2020 prot. 413 e da ultimo in data 4/02/2021 con prott. 358, 359 e 360 e in data 8/04/2021 con prot. 1203, i Proponenti richiedevano per l'Ambito "8.25 Bard", un Piano Esecutivo Convenzionato, consistente nella realizzazione di una Residenza Socio Assistenziale (RSA) convenzionata da realizzarsi nell'area di concentrazione già prevista, con vincolo di destinazione a servizio pubblico.

Il P.E.C. interessa una superficie territoriale pari a 8.689 mq e prevede la realizzazione di una

R.S.A. da 120 posti letto (di cui 61 posti letto autorizzabili e accreditabili e 59 posti letto autorizzabili ma non accreditabili), la cui S.L.P. è pari a 5.500 mq. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra ed uno interrato nel quale si colloca un parcheggio destinato a operatori e visitatori. Il piano terra è destinato alle attività di servizio, agli uffici della struttura ed agli spazi di aggregazione per ospiti e visitatori; i piani superiori (primo, secondo e terzo) accoglieranno le camere degli ospiti della struttura divisi in sei nuclei da 20 posti letto ciascuno, due per piano, oltre ai sistemi distributivi ed i servizi di nucleo; al quarto ed ultimo piano si prevedono gli spogliatoi per il personale, i magazzini ed i locali tecnici degli impianti.

In linea con le previsioni della citata Variante n. 258, in sede di Convenzione Urbanistica la Città cederà al Proponente, a fronte del corrispettivo stimato in euro 7.689,00 dal competente Ufficio Valutazioni e Accatastamenti dell'Area Patrimonio, di cui alla nota del 10/06/2019 Prot. n. 5798 (Prot. arr. n. 2334 del 12/06/2019), la proprietà delle aree di complessivi mq 233, destinate ad accogliere parte della concentrazione edificatoria privata. Tali aree sono state inserite nel Piano Dismissioni 2020 e il relativo corrispettivo verrà accertato dalla competente Area Patrimonio.

In coerenza con le Linee Guida in materia di realizzazione dei presidi socio-sanitari per persone anziane non autosufficienti approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 22 marzo 2021, a fronte del riconoscimento delle strutture sanitarie assistenziali in regime di convenzionamento come servizio pubblico, le strutture medesime costituiscono di per sé standard urbanistico.

A tal fine, il Proponente e/o suoi aventi causa, in solido con il successivo gestore della R.S.A., cui tali obblighi dovranno essere trasferiti, si impegna ad accreditarsi e convenzionarsi con l'ASL "Città di Torino" e con i Servizi Sociali della Città per 61 posti letto, sulla scorta della Determinazione Dirigenziale n. 121 del 19 febbraio 2019 che, ai sensi dell'art. 8 ter D.Lgs. n. 502/923 e s.m.i., ha dato parere favorevole per la realizzazione della nuova RSA Bard avente capienza pari a 120 posti (di cui 61 autorizzabili e accreditabili e 59 autorizzabili ma non accreditabili), nel rispetto della soglia fissata in sede di programmazione regionale.

A garanzia dell'espletamento del servizio pubblico, in conformità alle citate Linee Guida approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 22 marzo 2021, il Proponente, suoi aventi causa e/o il soggetto gestore si obbligano, pertanto, nella convenzione urbanistica relativa al P.E.C., a fornire per tutto il periodo di durata del servizio pubblico, annualmente e gratuitamente, le prestazioni alberghiere a due anziani segnalati dai Servizi Sociali della Città di Torino non in grado di provvedere autonomamente in tutto o in parte al pagamento della quota alberghiera o ad un numero superiore di anziani per il valore corrispondente.

In coerenza con la citata Deliberazione del Consiglio Comunale, per la parte residua relativa ai 59 posti letto non accreditabili, inoltre il Proponente, suoi aventi causa e/o il soggetto gestore si obbligano, in sede convenzionale, a fornire annualmente e gratuitamente le prestazioni alberghiere ad un ulteriore anziano segnalato dai Servizi Sociali della Città di Torino non in grado di provvedere autonomamente in tutto o in parte al pagamento della quota alberghiera o ad un numero superiore di anziani per il valore corrispondente.

Dovranno, quindi, essere messi a disposizione della Città, annualmente e gratuitamente e per tutto il periodo di durata del servizio pubblico, un totale di tre prestazioni alberghiere.

In presenza di soggetti ricoverati, segnalati dalla Città, che possano coprire con risorse proprie parte della retta alberghiera, il beneficio dovrà essere trasferito su altre persone in condizioni simili fino a

totale copertura dell'importo previsto.

Il valore economico della prestazione resa gratuitamente (anche in relazione al variare nel tempo delle tariffe sulla scorta della maggiore o minore gravità delle persone ricoverate), è assunto, come richiamato nelle citate Linee Guida, con riferimento alla tariffa per la media intensità assistenziale (sola quota alberghiera), come da Piano Tariffario Regionale vigente al momento della stipula della Convenzione da utilizzare come valore economico di riferimento, per tutto il periodo di durata del servizio pubblico, per ogni caso, sulla scorta del numero dei posti gratuiti messi a disposizione dal Proponente e del loro corrispondente valore economico, a decorrere dalla data di autorizzazione al funzionamento e accreditamento del Presidio, ovvero dalla data di ingresso delle situazioni rientranti nella casistica declinata.

I Proponenti si impegnano, altresì, ad applicare a tutti i 120 posti letto della RSA tariffe, per ogni livello di intensità, non superiori a quelle massime regionali con i relativi successivi adeguamenti.

E' facoltà della Città, previo accordo integrativo da stipularsi con i Servizi Sociali del Comune di Torino, richiedere ai Proponenti/o suoi aventi causa e/o al soggetto gestore prestazioni diverse ed alternative a quelle sopra indicate e di valore almeno corrispondente, non necessariamente rivolte unicamente agli ospiti della RSA.

Il monitoraggio relativo al puntuale rispetto degli adempimenti convenzionali sarà effettuato dai competenti uffici comunali della Città.

Qualsiasi variazione di tipologia abitativa, in toto o in parte, del Presidio già accreditato o da accreditare, richiesta dal gestore e/o dal Proponente e/o suoi aventi causa, dovrà essere preventivamente sottoposta alla valutazione e approvazione della Città.

In caso di inadempimento, la Città inviterà i Proponenti e/o suoi aventi causa a proporre un nuovo uso a servizio pubblico (che l'Amministrazione si riserva di valutare), oppure una nuova destinazione dell'area conforme alle previsioni urbanistiche di P.R.G.

Laddove tale proposta sia compatibile con le previsioni di P.R.G., l'eventuale nuova destinazione ad usi privati comporterà il conseguente obbligo di corrispondere il relativo fabbisogno di servizi a standard (ovvero una corrispondente compensazione economica) e l'eventuale conguaglio del contributo di costruzione per la nuova destinazione.

Qualora non siano attivate od attivabili le proposte di cui sopra, l'attività esercitata e l'immobile risulteranno oggetto di variazione essenziale in contrasto con il P.R.G. e i Proponenti e/o aventi causa dovranno cessare l'attività in atto e demolire il fabbricato a propria cura e spese. In assenza di demolizione spontanea, l'Amministrazione procederà ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

A garanzia degli adempimenti di cui sopra, viene prevista una penale convenzionale pari al valore annuale complessivo delle prestazioni alberghiere o del servizio alternativo dovuto, di euro 42.354,60, garantita con polizza fideiussoria di pari importo.

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 del 7 ottobre 2019 prot. arr. n. 3729.

Sulle aree cedute alla Città e su aree già di proprietà della Città è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione in parte a scomputo degli oneri e in parte a cura e spese.

Parte delle predette opere di urbanizzazione sono a servizio anche dell'Ambito "8.22 Pronda Marche" e il relativo progetto esecutivo è stato approvato dalla Città con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2019 05540/052 del 3 dicembre 2019.

In particolare con la predetta Deliberazione sono state approvate opere di viabilità, fognature e illuminazione pubblica in parte a scomputo degli oneri e in parte a cura e spese del PR.IN. Pronda Marche (parte del Lotto A Extra Ambito), per un importo di euro 627.775,00 (seicentovesettasettemilasettecentosettantacinque/00), già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010, mecc. n. 2010 02469/009. Tali opere sono altresì comprese nel P.E.C. Ambito "8.25 Bard", nella versione B del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, per un importo di euro 819.407,00 (ottocentodiciannovemilaquattrocentosette/00), già dedotto del coefficiente di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010, mecc. n. 2010 02469/009.

Le opere sopra descritte sono già state realizzate dai Proponenti del PR.IN. Pronda Marche e, in data 12/01/2021, con Determinazione Dirigenziale n. 62/2021, sono stati approvati i Certificati di Collaudo in corso d'opera dei Lotti A e A extrambito. Tali opere sono relative alla completa sistemazione di strada della Pronda nel tratto prospiciente all'Ambito del PRIN, alla nuova viabilità di collegamento alla via Bard e al nuovo percorso ciclopedonale di collegamento a corso Brunelleschi.

Pertanto, il Proponente del P.E.C. Bard realizzerà, a scomputo degli oneri, unicamente le opere di cui alla versione A del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per un importo di euro 191.632,00 (centonavantunomilaseicentotrentadue/00), già dedotto del coefficiente di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010, mecc. n. 2010 02469/009.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'intervento edilizio del P.E.C. Bard è comunque condizionata all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione relative all'intera ZUT "8.25 Bard".

Il Proponente si impegna a corrispondere il Contributo di Costruzione, ricondotto agli interventi per attività produttive nel rispetto dell'art. 12 del Regolamento comunale n. 314/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione e delle Linee Guida approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 214 del 22 marzo 2021, ad oggi stimato in circa euro 278.850,00 (duecentosettantottomilaottocentocinquanta/00) relativi agli oneri di urbanizzazione e circa euro 139.425,00 (centotrentanovemilaquattrocentoventicinque/00) relativi al contributo destinato al trattamento e smaltimento dei rifiuti.

Dall'importo afferente agli oneri di urbanizzazione dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di cui sopra.

Si dà inoltre atto che:

- l'Area Edilizia Privata in data 5 agosto 2019 ha espresso parere favorevole al progetto;
- la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole in merito al P.E.C. dell'Ambito "8.25 Bard" in data 26 settembre 2019;
- la Commissione V.I.E. ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico del P.E.C., in data 3/11/2020;

- con la determinazione dirigenziale n. 849 del 18 marzo 2020 (All. 14), l'Area Ambiente ha escluso il P.E.C. dell'Ambito "8.25 Bard" dalla fase di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), subordinatamente alle prescrizioni da recepire in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, di progettazione edilizia e di rilascio di autorizzazione all'attività della RSA; ed ha altresì ritenuto il P.E.C. compatibile con il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) del territorio del Comune di Torino, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 200 del 20 dicembre 2010 (mecc. n. 2010 06483/126). Con la medesima determinazione dirigenziale n. 849 del 18 marzo 2020 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, in coerenza con quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Comunale del 10 dicembre 2019 (mecc. n. 2019 06078/126), è inoltre prevista la monetizzazione degli impatti residui dell'intervento sulla componente suolo nella misura di euro 137.420,24. Tale importo verrà corrisposto dai Proponenti il P.E.C. in sede di stipula della Convenzione Urbanistica;
- il Direttore della Divisione Urbanistica e Territorio, in merito allo Schema di Convenzione, condiviso con la Proponente in data 14 aprile 2021, ha espresso, con nota Prot. n. 1273 in pari data, parere favorevole rispetto alla rispondenza di tale Schema alla vigente normativa e alla prassi finora adottata.

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 1977 e s.m.i., occorre ora provvedere alla pubblicazione degli elaborati costituenti il P.E.C. dell'Ambito "8.25 Bard" 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.;

DETERMINA

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Ambito "8.25 Bard", che si compone dei seguenti allegati:
 - Piano Esecutivo Convenzionato (all.1- prot. 1203 del 08/04/2021);
 - Progetto Fattibilità Tecnica ed Economica (all.2 – prot. 1203 del 08/04/2021);
 - Valutazione Impatto Economico (V.I.E.) (all.3);
 - Schema di Convenzione (all.4);
 - Relazione Agronomica - Ambientale (all.5 - prot. 358 del 4/02/2021);
 - Relazione Geologica e Geotecnica (all.6 - prot. 358 del 4/02/2021);

- Valutazione previsionale di Clima Acustico e di Impatto Acustico (all.7 - prot. 358 del 4/02/2021);
 - Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica (all.8 - prot. 359 del 4/02/2021);
 - Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità alla procedura di V.A.S. (all.9 - prot. 360 del 4/02/2021);
 - Valutazione di Qualità Ambientale del Suolo (all.10 - prot. 360 del 4/02/2021);
 - Rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (all.11 - prot. 360 del 4/02/2021);
 - Studio di traffico nell'ambito di assoggettabilità a V.A.S. (all.12 - prot. 360 del 4/02/2021);
 - Valutazione del consumo del suolo (all.13 - prot. 360 del 4/02/2021);
 - Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 849 del 18 marzo 2020 (all.14);
2. di procedere all'accoglimento del P.E.C. dell'Ambito "8.25 Bard", 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 20 aprile 2021 al 4 maggio 2021 compreso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro il 19 maggio 2021 alla Città, Divisione Urbanistica e Territorio, via Meucci n. 4 - 10121 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione;
 3. di pubblicare sulle apposite pagine del Geoportale (<http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/albo-pretorio/sue>) la documentazione completa del P.E.C. in formato pdf che p7m, così come riportata nell'Allegato 0 - Elenco Elaborati Pubblicazione, (sottoscritto dal Proponente a mezzo di firma digitale) e denominato "Allegato_0_ElencoElaboratiPubblicazione.pdf.p7m", con il fine di supportare la ricerca e la lettura dei singoli documenti, e correlarne i contenuti con le denominazioni dei files;
 4. 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 3 novembre 2020;
 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 aperta".

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Teresa Pochettino