



CITTA' DI TORINO

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

ATTO N. DD 2253

Torino, 31/05/2021

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO "ON LINE" DELLA CITTA' DELLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO (S.U.A.) AMBITI "2.8/2 C.SO ROMANIA EST PARTE" E "3.4 STRADA DELLE CASCINETTE EST PARTE" E DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) SUB AMBITO 1.

Relativamente all'ambito ricompreso tra Corso Romania, le aree di proprietà Michelin, Strada delle Cascinette (ora denominata corso Giulio Cesare 424 interno) e il polo Commerciale "Porte di Torino", il P.R.G. vigente, aggiornato alla luce dell'approvazione della Variante n. 311 (con Deliberazione del Consiglio Comunale n.114 mecc. n. 2016 01824/009 del 3.11.2016), classifica gli Ambiti "2.8/2 Corso Romania est" e "3.4 Cascinette est" come Zone Urbane di Trasformazione destinati prevalentemente ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.), Attività Commerciali e Attività Produttive. La realizzazione degli interventi su tali aree deve avvenire nel rispetto delle schede normative di P.R.G.

Le predette aree sono state oggetto, negli ultimi anni, di evoluzione sotto il profilo urbanistico come di seguito descritto.

In data 26 febbraio 2014 Auchan S.p.A., G.C.I. e Morgan Stanley S.G.R. stipulavano con il Comune di Torino la Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato in Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) "Ambito 2.8. Romania" individuata con variante parziale al P.R.G. n. 137, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 14 gennaio 2008.

Il P.E.C. relativo all'Ambito 2.8 ne disponeva la suddivisione in n. 3 Lotti, e precisamente:

- a) Lotto 1, su cui esiste ed è già attivo il centro commerciale "Porte di Torino", di proprietà Morgan Stanley/WRM Capital/RIO (ex proprietà Margherita Distribuzione s.p.a, già AUCHAN S.P.A.);
- b) Lotto 2, destinato alla realizzazione di una grande struttura di vendita di tipologia G-SE4, con

8.800 mq. di superficie di vendita autorizzata con provvedimento del 6 maggio 2011;
c) Lotto 3, destinato alla realizzazione di una grande struttura di vendita di tipologia G-CC2, con 12.000 mq. di superficie di vendita autorizzata con provvedimento N. 65/16 in data 8 giugno 2010. Il termine di attivazione della grande struttura è stato prorogato con provvedimento del 31.10.2014 fino all'11 novembre 2016. A seguito di successiva istanza, la predetta autorizzazione è stata rimodulata e con provvedimento conclusivo n. 88/2016 il Comune di Torino ha autorizzato l'attivazione del centro commerciale sequenziale di tipologia G.CC2, sospesa a partire dal 31 luglio 2017 per effetto dell'instaurazione di contenziosi amministrativi in sede civile che, ai sensi di legge, hanno comportato la sospensione dei termini sino alla sentenza passata in giudicato conclusiva della vertenza. Tale autorizzazione risulta, allo stato, tuttora in essere.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 novembre 2014 (mecc. n. 2014 - 05108/009), le sole aree costituenti il Lotto 3 del P.E.C., all'epoca di proprietà esclusiva di G.C.I., sono state ricomprese nel Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica (P.R.U.S.A.) avente ad oggetto il "Quadrante nord est della Città", successivamente revocato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2017 02899/009 del 31 luglio 2017.

In tale quadro, è stata prevista la possibile modifica della configurazione dell'insediamento commerciale da realizzare sul Lotto 3 dell'Ambito 2.8, mediante l'eventuale "riplasmazione" attraverso il coinvolgimento della parte a nord dell'Ambito 3.4 di proprietà di PROFIMM, il quale ha formato oggetto di permesso di costruire convenzionato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2008-06741/009 del 22 dicembre 2008, in relazione al quale è stata stipulata, in data 2 marzo 2009, la convenzione a rogito Notaio Ganelli rep. n. 14476/9468.

Con Deliberazioni n. 21 del 29 febbraio 2016 mecc. n. 2015 – 06385/009 e n. 114 del 3 novembre 2016 mecc. n. 2016 – 01824/009, il Consiglio Comunale ha rispettivamente adottato ed approvato la variante parziale al P.R.G. n. 311, che ha previsto la suddivisione dell'Ambito "2.8 – Romania" in due ambiti distinti (Ambito "2.8/1 – Romania Ovest" e Ambito "2.8/2 – Romania Est"), l'individuazione dell'Ambito "3.4 – Cascinette Est", nonché dell'Ambito "3.6 – Cascinette Ovest", come meglio disciplinate nelle schede normative relative ai rispettivi Ambiti.

La citata revoca del P.R.U.S.A. ha lasciato del tutto impregiudicata la Variante n. 311, la quale ammette il trasferimento di SLP tra gli Ambiti ivi individuati 2.8/2 e 3.4, nel caso di trasformazione unitaria, nonché la suddivisione in Sub Ambiti.

L'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A. di P.R.G. consente la trasformazione degli ambiti anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato dall'Amministrazione Comunale uno Studio Unitario esteso all'intero Ambito (S.U.A.), proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'Ambito stesso, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

In data 21 dicembre 2016, G.C.I. S.p.A., PROFIMM 2009 S.p.A. e SSC Romania S.r.l., in qualità di mandataria di quest'ultima, presentavano congiuntamente istanza di P.E.C. avente ad oggetto gli "Ambiti 2.8/2 corso Romania Est parte e 3.4 Cascinette Est parte, S.U.A. e P.E.C. Sub Ambito 1". Tale istanza è stata definitivamente archiviata con determinazione dirigenziale del Dirigente Area Urbanistica n. 1656 del 3 Giugno 2020.

Con contratto di compravendita immobiliare del 26 luglio 2019, Romania Sviluppo s.r.l. acquistava da Profimm 2009 S.p.A. aree dell'estensione di mq. 57.700 e, in data 17 dicembre 2019, da parte di CEETRUS Italy S.p.A., ulteriori aree e fabbricati originariamente identificati al Foglio 1044

(mappale 6, sub. 18 e 19 e mappale 69).

Le predette aree hanno formato oggetto di trascrizione di contenziosi in sede civile, estinti a seguito di rinuncia delle parti con sentenza della Corte d'Appello di Torino del 26 maggio 2021 n. 588/2021, per cui sono in corso gli incumbenti diretti alla cancellazione di ogni trascrizione pregiudizievole a tale titolo.

In data 16/03/2020 (prot. n. 834, registrata al Protocollo Edilizio con il numero 2020-14-006202 del 26 marzo 2020) è stata presentata istanza di P.E.C., a cura di Romania Sviluppo s.r.l., ed annessa proposta di S.U.A. sottoscritta altresì da Profimm 2009 S.p.A., con avvio del procedimento a far data dal 09.6.2020 (con comunicazione prot.1529), a seguito della citata determinazione dirigenziale del Dirigente Area Urbanistica n. 1656 del 3 Giugno 2020 di archiviazione della precedente istanza di P.E.C.

Le Proponenti rappresentano la totalità delle superfici catastali interessate ed intendono attuare la trasformazione, in applicazione dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G., articolando la trasformazione stessa con suddivisione dei due Ambiti in tre Sub Ambiti (Sub Ambito 1, Sub Ambito 2 e Sub Ambito 3), i primi due interamente di proprietà di Romania Sviluppo s.r.l. ed il terzo di esclusiva proprietà di Profimm 2009 S.p.A.

Contestualmente allo Studio Unitario d'Ambito, viene attuato il Sub Ambito 1 mentre i Sub Ambiti 2 e 3 potranno essere articolati in tempi diversi.

Il progetto di P.E.C. prevede la realizzazione, attraverso due distinti permessi di costruire, di un nuovo polo commerciale costituito da due principali edifici collegati tra loro da un portico pedonale esterno, oltre a 6 costruzioni di dimensioni inferiori.

Nei due edifici principali potrà essere localizzata la superficie di vendita di massimo mq. 18.000, previo ottenimento delle relative autorizzazioni commerciali.

Le strutture edificate per ospitare gli esercizi commerciali saranno realizzate ad una quota tale da consentire la costruzione di gran parte delle aree a parcheggio necessarie per il soddisfacimento degli standards pubblici, privati e commerciali, al di sotto della piastra, alla quota della sezione stradale.

Gli edifici minori verranno realizzati nell'angolo nord ovest del Sub Ambito 1 e saranno destinati alla ristorazione, costituendo un elemento di visibilità e attrazione per i visitatori che arrivano da Torino.

Il complesso sarà caratterizzato da un portico pedonale di uso pubblico che collegherà dall'esterno tutti i fabbricati, dando all'insieme un'immagine unitaria.

Il progetto prevede altresì il mantenimento e la valorizzazione delle preesistenze all'interno del Sub - Ambito identificate nella Torre Piezometrica, posta a ovest, e l'area verde caratterizzata da due filari di tigli e dalla presenza di un Bunker risalente al periodo bellico.

La Superficie Territoriale complessiva del Sub - Ambito 1 oggetto del P.E.C. è pari a 88.019 mq con una Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) massima consentita pari a 24.860 mq, da realizzare nei due lotti di intervento, con destinazioni funzionali prevalentemente adibite ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.), Attività Commerciali e Attività Produttive come previsto dalla

scheda normativa di P.R.G.

Il fabbisogno di aree a standard ai sensi dell'art. 21 della L.U.R., da assoggettare gratuitamente all'uso pubblico, è quantificato in complessivi mq 24.860, di cui minimo il 50% (mq. 12.430) da destinare a parcheggio pubblico (art. 21 comma 1 punto 3 L.U.R.). In particolare, a fronte del fabbisogno indicato, sono assicurate all'interno del perimetro del Sub Ambito 1 aree a standard in assoggettamento per complessivi mq. 24.960, di cui mq. 13.050 di parcheggi pubblici e mq. 11.910 di aree a verde, di cui mq. 8.815 aree in piena terra, in assolvimento della quota del 60% aree a verde prevista dall'art. 7 lettera C delle N.U.E.A. di P.R.G.

Vengono, inoltre, assoggettate all'uso pubblico le aree a viabilità, per complessivi mq. 5.645, e cedute le ulteriori aree a viabilità per mq. 7.109, interne al Sub Ambito 1. Viene, altresì, ceduta l'area di circa mq 2.320 relativa al "separatore" pubblico tra i due edifici commerciali organizzato su più livelli ed articolato attraverso rampe, scale, spazi di sosta e collegamenti con il parco lineare ed il grande parcheggio a raso "verde". Sulle aree esterne in cessione attrezzate a verde e sul tratto della bealera scoperta esistente, limitatamente alla porzione posta a nord del confine del Sub Ambito 1, la Proponente ha assunto l'obbligo perpetuo della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Viene, infine, garantita una dotazione complessiva per parcheggi privati pari a mq. 33.360, di cui mq. 10.330 per parcheggi pertinenziali, superiore al fabbisogno determinato dall'applicazione della Legge n. 122 del 24.03.1989 (c.d. Tognoli), pari a mq. 8.701.

Nel corso dell'istruttoria, condotta a fronte delle interlocuzioni svolte con i competenti uffici comunali nonché della procedura di valutazione ambientale strategica, sono stati operati dal Proponente diversi depositi con integrazione e sostituzione della documentazione come di seguito indicato.

In particolare, risultando la documentazione allegata all'istanza del 16 marzo 2020, carente di alcuni elaborati di carattere urbanistico indispensabili per dare avvio alla procedura di approvazione, con nota prot. arr. 1412 del 25 maggio 2020, il professionista incaricato, in accordo con la Proprietà, si era impegnato a presentare le necessarie integrazioni.

Con nota del 03/07/2020 (prot. arr. 1789), venivano acquisiti agli atti il Documento Tecnico Preliminare di Scoping e con nota prot. arr. 1790 lo Studio Unitario d'Ambito (trasmesso dal progettista tramite link WeTransfer comunicato via p.e.c.).

Con nota prot. arr. 2119 e 2120 del 3 agosto 2020 venivano acquisite le integrazioni documentali relative agli elaborati di Masterplan, Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) e P.E.C., e contestualmente presentati lo Schema di Convenzione e il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle Opere di Urbanizzazione, nonché ripresentato il Documento Tecnico Preliminare di Scoping.

A seguito delle integrazioni depositate dai Proponenti, con nota prot. part. 2225 del 10/08/2020 il Servizio Trasformazioni Urbane - Pianificazione Esecutiva A ha trasmesso all'Autorità Competente la richiesta di avvio della preistruttoria relativa alla verifica della completezza e adeguatezza della documentazione ambientale. Contestualmente, con nota prot. part. 2236 di pari data, il predetto Servizio ha sospeso i tempi dell'istruttoria, richiedendo ai Proponenti, il deposito, da eseguirsi entro 60 giorni, della documentazione integrativa occorrente per poter procedere all'accoglimento della proposta.

In data 31 agosto 2020 veniva convocata dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali la seduta dell'Organo Tecnico Comunale ai fini dell'avvio della preistruttoria relativa alla formulazione del parere sulla completezza e adeguatezza della documentazione trasmessa, secondo quanto indicato al punto 1.7 Iter Procedurale della D.G.R.25-2977 del 29 febbraio 2016.

Con prot. arr. 2338 del 2 settembre 2020 veniva acquisita la nota con cui il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali trasmetteva il verbale della seduta dell'Organo Tecnico Comunale del 31 agosto 2020. Con tale nota il medesimo Servizio segnalava che la documentazione risultava completa ma non adeguata e richiedeva, pertanto, integrazioni al fine di procedere all'avvio della fase di Scoping.

Con nota prot. part. 2384 dell'8 settembre 2020 il Servizio Trasformazioni Urbane – Pianificazione Esecutiva A trasmetteva ai Proponenti il verbale della seduta dell'Organo Tecnico Comunale del 31 agosto 2020.

Con nota prot. part. 2435 del 14 settembre 2020 il Servizio Trasformazioni Urbane – Pianificazione Esecutiva A convocava il primo tavolo tecnico di illustrazione dell'intervento, al fine dell'avvio della fase di Scoping nell'ambito della procedura di VAS, tenutosi in data 24 settembre 2020.

Con nota prot. part. 2471 del 15 settembre 2020 il Servizio Trasformazioni Urbane – Pianificazione Esecutiva A, a seguito dell'esame degli elaborati tecnici pervenuti, comunicava ai Proponenti gli esiti della revisione effettuata in via preliminare per fornire, agli stessi e ai Progettisti del PEC, elementi per il prosieguo dell'istruttoria.

Con nota prot. arr. 2572 del 22 settembre 2020 veniva acquisita agli atti la documentazione integrativa richiesta in sede di O.T.C..

Con nota prot. part. n. 2669 del 30 settembre 2020 il Servizio Trasformazioni Urbane – Pianificazione Esecutiva A trasmetteva all'Autorità Competente la suddetta documentazione integrativa.

Con nota prot. arr. 2745 del 6 ottobre 2020 veniva acquisita la comunicazione con cui il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali comunicava che la documentazione ricevuta, inerente il P.E.C. in oggetto, risultava completa e coerente con i principi generali di adeguatezza e che la fase di Scoping sarebbe stata avviata a seguito della formalizzazione della documentazione completa da trasmettersi allo stesso a cura dell'Autorità Procedente, con provvedimento dirigenziale o di Giunta Comunale, come previsto dalla D.G.R. 25-2977 del 29.02.2016.

Con prot. arr. 2813 e 2814 del 9 ottobre 2020 sono stati acquisiti al Protocollo dell'Area Urbanistica gli elaborati modificativi e integrativi presentati dai Proponenti, come da richiesta comunicata del Servizio Trasformazioni Urbane - Pianificazione Esecutiva A, con nota prot. part. 2236 del 10 agosto, al fine di avviare l'istruttoria tecnico-urbanistica.

Con mail protocollata in data 12 ottobre 2020 con il n. part. 2838 è stato trasmesso ai Proponenti il verbale del Tavolo Tecnico del 24 settembre 2020 e, con nota prot. part. 2881 in data 14 ottobre 2020, lo stesso verbale è stato inviato ai Servizi della Città interessati e presenti al medesimo Tavolo Tecnico.

Con prott. arr. 2965 e 2966 in data 19 ottobre 2020 è stata acquisita l'ulteriore documentazione modificativa e sostitutiva di quanto precedentemente trasmesso da parte dei Proponenti, in parziale recepimento delle note di preistruttoria comunicate con prot. 2471 del 15 settembre 2020.

In data 20 ottobre 2020, con nota prot. arr. 2995, l'Area Urbanistica invia all'Area Ambiente comunicazione di idoneità della documentazione presentata ai fini dell'avvio della Fase di Scoping.

Con Determinazione Dirigenziale del Servizio Trasformazioni Urbane - Pianificazione Esecutiva A, n. 3813 del 28 ottobre 2020, rettificata con Determinazione Dirigenziale n. 4102 del 6 novembre 2020, si prendeva atto della completezza e adeguatezza della documentazione progettuale idonea per l'avvio della fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale di V.A.S.. La predetta Determinazione è stata trasmessa con nota prot. n. 3107 del 29/10/2020 al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali per l'avvio della fase di specificazione dei contenuti del Rapporto ambientale di V.A.S.

Con nota prot. part. 3137 del 02/11/2020, il predetto Servizio, recepite le integrazioni pervenute dal Proponente e dai Servizi interessati partecipanti al Tavolo, trasmetteva agli stessi copia del Verbale del Primo Tavolo Tecnico del 24/09/2020.

In data 04/11/2020 sono stati richiesti i pareri ai competenti Servizi della Città e, nello specifico, con nota prot. part. 3182 alla Divisione Turismo, Attività Economico Produttive e Sviluppo, con nota prot. part. 3183 all'Area Edilizia Privata e con nota prot. part. 3184 al Servizio Urbanizzazioni.

In data 05/11/2020 con nota prot. arr. 3207, i Proponenti richiedevano parere preventivo (ex art. 53 Regolamento Edilizio della Città di Torino) per una valutazione di carattere estetico degli aspetti planivolumetrici e architettonici preliminari, relativamente al progetto di P.E.C. in istruttoria (Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est – 3.4 Cascinette Est) e al P.E.C. di prossima presentazione relativo all' Ambito 3.1. Michelin.

In data 12/11/2020 si procedeva alla richiesta di inserimento in Commissione Edilizia (C.E.) di parere preventivo in merito alla soluzione complessiva del Master Plan, la quale si è espressa in data 26/11/2020 (prot. arr. 3565 del 02/12/2020), con parere di massima favorevole alla sua approvazione, esclusivamente sotto il profilo urbanistico, riservandosi di valutare in una successiva fase lo sviluppo architettonico dell'intervento.

Con nota prot. arr. 3347 del 17/11/2020 veniva indetta la prima seduta della Conferenza dei Servizi ex art. 14, L.241/1990 relativa alla Fase di specificazione dei contenuti della V.A.S., in relazione alla quale, in data 30/11/2020, si è tenuta la prima seduta della Conferenza medesima.

In data 30/11/2020 prot. part. 3524 si è data comunicazione a tutti i soggetti coinvolti del cambio di denominazione toponomastica da strada delle Cascinette a corso Giulio Cesare 424 interni.

Con nota prot. arr. 3572 del 03/12/2020 veniva convocata la "Riunione dei Servizi" per l'acquisizione dei pareri di competenza relativi alle opere di urbanizzazione, svoltasi in data 22/12/2020.

Con Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente e Qualità della Vita e Valutazioni Ambientali n. 219 del 22/01/2021 ha preso atto della conclusione della consultazione relativa alla Fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale.

Parallelamente, in data 31/01/2021, la Regione Piemonte ha dato avvio alla procedura di V.I.A.

In data 12/02/2021 (prot. part. 476) è stato richiesto ai Proponenti l'aggiornamento del Rapporto Ambientale per la procedura di V.A.S., in coerenza alle indicazioni ricevute ed in rapporto alle

ottimizzazioni del P.E.C.

In data 10/03/2021 (prot. arr. 808, 816, 818 e 820), il Proponente ha trasmesso gli elaborati di P.E.C. e del Rapporto Ambientale aggiornati.

Con nota del 19/03/2021 (prot. part. 960), a seguito di anticipazioni per le vie brevi effettuate nei giorni precedenti, il Servizio Trasformazioni Urbane - Pianificazione Esecutiva A segnalava la necessità di operare alcune modifiche sull'elaborazione progettuale ed, in particolare, in merito alla documentazione urbanistica.

Nell'ambito dell'incontro tecnico in data 21/04/2021 i Proponenti comunicavano che la documentazione relativa alle opere di urbanizzazione non sarebbe stata oggetto di revisione e sostituzione, rendendosi esclusivamente necessaria la rettifica di errori materiali nell'ambito della documentazione urbanistica, non determinante rispetto alle urbanizzazioni medesime.

In data 22/04/2021 (prot. part. 1414), il medesimo Servizio, acquisita la volontà dei Proponenti di procedere senza il deposito delle integrazioni richieste, trasmetteva la documentazione ai Servizi Urbanizzazioni ed Ambiente, con richiesta del parere di competenza.

In data 05/05/2021 si è tenuto l'incontro dell'O.T.C. per la procedura di V.A.S. ed è stata contestualmente condotta la verifica della documentazione presentata per la V.I.A. Regionale. In data 11/05/2021 (prot. arr. 1581) è stato acquisito il verbale dell'O.T.C. con richiesta di aggiornamento degli elaborati del Rapporto Ambientale.

Con trasmissione via pec, prot. arr. 1651 del 18/05/2021, il Proponente trasmetteva la documentazione aggiornata, in riscontro alle richieste avanzate dagli uffici, comprendente Masterplan, SUA, elaborati del P.E.C ovvero: relazione illustrativa, planivolumetrico, NTA, inserimento ambientale, relazione finanziaria, nonché lo Schema di Convenzione e il Rapporto Ambientale (fascicoli RA parte 1 e 2, sintesi non tecnica, piano monitoraggio, valutazione previsionale di impatto acustico, Relazione specialistica componenti mobilità, sistema dei trasporti e traffico, Analisi dello stato di fatto della vegetazione e rilievo delle alberature esistenti, Relazione qualità ambientale del sottosuolo). Con la stessa nota si ribadiva che gli elaborati relativi alle Opere di Urbanizzazione, trasmessi in data 10/03/2021, restavano validi e coerenti a tutti gli effetti del PEC in quanto gli ultimi aggiornamenti relativi alla parte urbanistica, non condizionavano gli aspetti delle opere di urbanizzazione ed ambientali. Nella citata nota di trasmissione veniva dato atto che la documentazione relativa alle opere di urbanizzazione già trasmessa restava valida e coerente a tutti gli effetti del P.E.C.

Tale documentazione veniva inoltrata ai Servizi coinvolti con nota prot. part. 1683 del 19/05/2021.

In data 18 Maggio 2021 si è svolta la Riunione dei Servizi per la valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle Opere di Urbanizzazione.

Con nota prot. arr. 1657 del 18/05/2021 dell'Area Ambiente e Qualità della Vita e Valutazioni Ambientali è stato convocato l'incontro dell'Organo Tecnico Comunale, svoltosi nella medesima data, il cui verbale è stato acquisito in data 24/05/2021 (prot. arr. 1715).

In data 29/04/2021 (prot. arr. 1488) è pervenuta comunicazione da parte della Regione Piemonte con la quale si dava notizia della proroga del termine di conclusione del procedimento di V.I.A. Regionale per complessivi 20 giorni, secondo le modalità previste dal comma 6 dell'art. 19 del D.

Lgs. n. 152/2006; termine pertanto posticipato dal 25 maggio 2021 al 14 giugno 2021.

A seguito delle richieste emerse in sede di O.T.C., di cui al Verbale trasmesso con nota prot. part. 1728 del 24/05/2021, con nota del 25/05/2021 (prot. arr. 1734) il Proponente ha provveduto alla trasmissione del Rapporto Ambientale aggiornato e del progetto urbanistico (Masterplan, SUA, PEC planivolumetrico, fascicoli RA parte 1 e 2, verifica di compatibilità acustica e valutazione previsionale di impatto acustico). Nella medesima nota il Proponente confermava la disponibilità a recepire, nel corso o a seguito del periodo di pubblicazione, le prescrizioni e le modifiche definite dall'Amministrazione a seguito degli approfondimenti svolti.

In data 26/05/2021 prot. part.1753 la documentazione sopra richiamata è stata trasmessa ai Servizi coinvolti per l'espressione dei relativi pareri necessari.

In data 26/05/2021 (prot. arr. 1764) è pervenuta la nota dell'Area Infrastrutture - Unità Operativa Urbanizzazioni, di trasmissione del verbale dell'incontro svoltosi in data 18/05/2021 con l'esito dell'iter istruttorio condotto relativamente alle opere di urbanizzazione, il cui progetto era stato trasmesso in data 10/03/2021, prott. arr. 808, 816.

Il P.E.C. comprende il Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione, sia a scomputo degli oneri che a cura e spese del Proponente.

In particolare, sono previste Opere di urbanizzazione a scomputo per un valore complessivo di €4.321.407,39, tenuto conto del coefficiente di riduzione al 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 2010 02469/009 del 27/09/2010. Oltre alla realizzazione della rete di acquedotto, si tratta di opere viarie esterne ed interne all'Ambito, comunque funzionali all'intervento, sinteticamente di seguito descritte: adeguamento del Corso Romania, realizzazione della prevista viabilità di collegamento tra Corso Romania e Strada delle Cascinette sul lato ovest dell'area di intervento (lato centro commerciale ex Auchan) in attuazione di P.R.G., collegamento lato Michelin a Strada delle Cascinette, realizzazione della nuova viabilità parallela a Corso Romania a sud dell'area oggetto di intervento, con relativi servizi di impianto smaltimento acque meteoriche, raccolta acque reflue e illuminazione pubblica.

Il citato valore complessivo pari ad € 4.321.407,39 costituisce il limite massimo di scomputo, da integrare con il valore di euro 116.530,00 per opere già realizzate, come più innanzi descritto;

Parte delle opere di urbanizzazione a scomputo interessano aree, destinate a viabilità, esterne al perimetro del P.E.C., di proprietà di terzi (Profimm 2009 S.p.A, Dea Capital, Michelin S.p.a., Morgan Stanley, WRM Capital e RIO) che, a vario titolo, hanno assunto impegni di cessione gratuita a favore della Città alternativamente entro il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo agli edifici fuori terra relativi al Sub Ambito 1 o entro la richiesta della segnalazione certificata di agibilità dell'intervento edilizio privato e quale condizione della stessa, con impegno della Proponente a procurare tale acquisto a titolo gratuito a favore della Città.

In merito, dato atto che l'impostazione funzionale del progetto risulta coerente con il P.E.C. come risulta dal citato parere dell'Unità Operativa Urbanizzazioni del 26 maggio 2021 (prot. arr. n. 1764), durante il periodo di pubblicazione del P.E.C., con nota del 25/05/2021 (prot. arr. 1734) la Proponente si è impegnata ad allineare le soluzioni tecniche proposte in funzione delle osservazioni e delle indicazioni puntualmente fornite dai Servizi competenti in sede di "riunione dei Servizi" del 18 maggio 2021. In sede convenzionale, la Proponente si impegna, altresì, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo delle

opere stesse. A scomputo vengono anche previste le opere di realizzazione della rete dello smaltimento delle acque meteoriche (fognatura bianca primaria) e di adduzione idrica, per un valore di € 116.530,00, in attuazione degli accordi convenzionali pregressi relativi all'attuazione del P.E.C. denominato "Auchan" (ai sensi dell'art. 15 bis della Convenzione stipulata in data 26 febbraio 2014), nella parte in cui, relativamente a tali opere, prevede che *"Le parti, considerata l'unitarietà economico-finanziaria e progettuale dell'intervento previsto dal P.E.C., convengono che non è possibile attualmente scomputare gli oneri relativi a tali opere che potranno invece essere scomputati in fase di realizzazione del Lotto 3"*.

Pertanto, il valore massimo totale deducibile a scomputo è pari a € 4.437.937,39.

La Proponente realizzerà altresì, a proprie cura e spese, gli impianti semaforici su Strada delle Cascinette, la protezione della condotta Snam esistente nonché le seguenti opere sulle aree assoggettate ad uso pubblico: opere a verde, realizzazione di viabilità interna, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali, per un valore totale complessivo di euro 3.610.314,48.

In adempimento dell'atto d'obbligo sottoscritto da S.S.C. Romania S.r.l. con atto rogito Notai Carlo Saggio - Debora Ferro in data 24 febbraio 2016 in sede di approvazione della Variante n. 311 al P.R.G., contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione del P.E.C., Romania Sviluppo s.r.l. verserà alla Città l'importo di Euro 750.000,00, quale valore economico corrispondente alla realizzazione e cessione dell'area e del fabbricato artigianale non realizzato di cui all'art. 7 ter della Convenzione stipulata in data 26 febbraio 2014.

Con la sottoscrizione della Convenzione di P.E.C. verranno, quindi, meno gli impegni ed obblighi relativi al Lotto 3 di cui alla Convenzione stipulata in data 26.2.2014 con atto a rogito notaio Ganelli-Insabella rep. n. 28577, salvo quelli espressamente trasposti e pattuiti nella medesima Convenzione di P.E.C..

Il contributo inerente gli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare, è ad oggi complessivamente stimato in circa euro € 5.078.947,60, da cui dovrà essere dedotto l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo entro il limite massimo di € 4.437.937,39. L'importo degli oneri dovuti dovrà essere comunque aggiornato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nel rispetto della vigente normativa.

L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla data di approvazione del P.E.C., termine di validità del P.E.C. stesso.

Con nota prot. arr. 1784 del 27/05/2021 è stata acquisita la dichiarazione di Rinuncia al Ricorso Straordinario avanti al Presidente della Repubblica presentato da S.S.C. Romania S.r.l. avverso la Variante n. 322.

In data 27/05/2021 (prot. arr. 1767) è stato acquisito il parere dell'Area Edilizia Privata.

Si dà inoltre atto che, relativamente all'ipotesi progettuale proposta (prot. ed. 2020-14-6202), la Commissione Edilizia della Città si è riunita nella seduta del 27/05/2021, esprimendo parere favorevole alla sua approvazione (prot. arr. 1783).

In data 27/05/2021 (prot. arr.1780) è inoltre pervenuto il parere del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali in cui si conferma la completezza ed adeguatezza della documentazione presentata, secondo quanto già indicato nel verbale dell'O.T.C. del 18/05/2021; nella medesima comunicazione il Servizio citato attesta che, in merito alla Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione

Acustica, il giudizio sarà espresso nel corso della fase di Valutazione, richiamata anche la Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2018 02862/009 del 16 luglio 2018.

Con nota prot. arr. 1703 del 21/05/2021 è stata acquisita agli atti la Valutazione di Impatto Economico.

Con mail, prot. arr. 1718 in data 24/05/2021, il Servizio Bonifiche della Città ha fornito indicazioni, recepite nell'articolo 7, comma 3. nello schema di Convenzione del P.E.C.

Con mail prot. arr.1807 del 31 maggio 2021, Romania Sviluppo S.r.l. ha dato riscontro con accettazione della bozza di Convenzione, trasmessa con mail prot. part. 1805 del 31/05/2021.

In data 31/05/2021 con mail prot. arr. 1805, Profimm 2009 S.p.a. ha dato riscontro con accettazione della bozza di Convenzione, trasmessa con la mail sopracitata prot. part.1808 in pari data,.

La bozza di Convenzione ha ottenuto, da parte del Direttore della Divisione Urbanistica e Territorio, parere favorevole rispetto ai contenuti della stessa (con nota del 31/05/2021 prot. part. 1809).

A fronte delle integrazioni e sostituzioni degli elaborati avvenuta secondo l'iter sopra descritto, il P.E.C. è composto dai seguenti elaborati:

allegato 0	elenco elaborati	prot.	data prot.
allegato 1	Piano Esecutivo Convenzionato	1734	25/05/2021
allegato 2	Masterplan	1734	25/05/2021
allegato 3	Studio Unitario Ambito	1734	25/05/2021
allegato 4	Schema Convenzione	1809	31/05/2021
allegato 5	VIE approvato	1703	21/05/2021
allegato 6	OOUU Relazione	816	10/03/2021
allegato 7	OOUU Tavole Progettuali	808	10/03/2021
allegato 8	OOUU Computo Opere Scomputo	816	10/03/2021
allegato 9	OOUU Computo Opere Cura Spese	816	10/03/2021
allegato 10	OOUU Verifiche Illuminotecniche	816	10/03/2021
allegato 11	VAS Rapporto Ambientale Parte1	1734	25/05/2021
allegato 12	VAS Rapporto Ambientale Parte2	1734	25/05/2021
allegato 13	VAS Sintesi Non Tecnica	1651	18/05/2021
allegato 14	VAS Piano Monitoraggio	1651	18/05/2021
allegato 15	VAS Relazione Specialistica Sistema Trasporti Traffico	1651	18/05/2021
allegato 16	VAS Verifica compatibilità valutazione Impatto Acustico	1734	25/05/2021

allegato 17	VAS Stato fatto vegetazione rilievo alberature	1651	18/05/2021
allegato 18	VAS Relazione Qualità Ambientale Sottosuolo	1651	18/05/2021
allegato 19	VAS Valutazione Rischio Archeologico	1651	18/05/2021
allegato 20	VAS Tavola Attestazioni Archeologiche	1651	18/05/2021
allegato 21	VAS Tavola Rischio Archeologico	1651	18/05/2021
allegato 22	Nota tecnica viabilità interna secondo livello	808	10/03/2021
allegato 23	Relazione idrogeologica asseverata allegata RA	2813	09/10/2020
allegato 24	Relazione agronomica allegata RA	2813	09/10/2020
allegato 25	Relazione tematiche energetico ambientali allegata RA	2814	09/10/2020
allegato 26	Relazione Geologica Geotecnica allegata RA	2813	09/10/2020

Dato atto che l'elenco degli elaborati del PEC viene allegato alla presente con la denominazione "Allegato 0 - Elenco Elaborati Pubblicazione" (*Allegato_0_ElencoElaboratiPubblicazione.pdf.p7m*), con il fine di supportare la ricerca e la lettura dei singoli documenti, correlando i contenuti con le denominazioni dei files.

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n.56 del 1977 e s.m.i., si procede all'accoglimento del P.E.C. ed alla pubblicazione dei relativi elaborati con allegato schema di Convenzione nonché alla pubblicazione degli elaborati ambientali (Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale e Piano di Monitoraggio), ai sensi degli artt. 13 e 14 del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e dell'art. 20 della L.R. n. 40/98 e s.m.i..

Tale pubblicazione avverrà sull'Albo Pretorio Online della Città di Torino, per la durata di 60 giorni consecutivi a decorrere dalla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.P., durante i quali chiunque potrà prendere visione della documentazione e presentare osservazioni e proposte scritte.

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'adeguamento del progetto trasmesso da ultimo in data 25 maggio 2021 con nota prot. 1764 relativo al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub Ambito 1 della Z.U.T. Ambiti "2.8/2 C.SO ROMANIA EST PARTE" e "3.4 STRADA DELLE CASCINETTE EST PARTE";
2. richiamato il parere del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali in data 27/05/2021 (prot. arr. 1780) con cui si conferma la completezza ed adeguatezza della documentazione ambientale presentata, di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa allo Studio Unitario d'Ambito sugli Ambiti "2.8/2 C.SO ROMANIA EST PARTE" e "3.4 STRADA DELLE CASCINETTE EST PARTE" e al Piano esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del Sub – Ambito 1, che si compone dei seguenti elaborati:

allegato	elaborati	prot.	data prot.
allegato 1	Piano Esecutivo Convenzionato	1734	25/05/2021
allegato 2	Masterplan	1734	25/05/2021
allegato 3	Studio Unitario Ambito	1734	25/05/2021
allegato 4	Schema Convenzione	1809	31/05/2021
allegato 5	VIE approvato	1703	21/05/2021
allegato 6	OOUU Relazione	816	10/03/2021
allegato 7	OOUU Tavole Progettuali	808	10/03/2021
allegato 8	OOUU Computo Opere Scomputo	816	10/03/2021
allegato 9	OOUU Computo Opere Cura Spese	816	10/03/2021
allegato 10	OOUU Verifiche Illuminotecniche	816	10/03/2021
allegato 11	VAS Rapporto Ambientale Parte1	1734	25/05/2021
allegato 12	VAS Rapporto Ambientale Parte2	1734	25/05/2021
allegato 13	VAS Sintesi Non Tecnica	1651	18/05/2021
allegato 14	VAS Piano Monitoraggio	1651	18/05/2021
allegato 15	VAS Relazione Specialistica Sistema Trasporti Traffico	1651	18/05/2021
allegato 16	VAS Verifica compatibilità valutazione Impatto Acustico	1734	25/05/2021
allegato 17	VAS Stato fatto vegetazione rilievo alberature	1651	18/05/2021
allegato	VAS Relazione Qualità Ambientale Sottosuolo	1651	18/05/2021

18			
allegato 19	VAS Valutazione Rischio Archeologico	1651	18/05/2021
allegato 20	VAS Tavola Attestazioni Archeologiche	1651	18/05/2021
allegato 21	VAS Tavola Rischio Archeologico	1651	18/05/2021
allegato 22	Nota tecnica viabilità interna secondo livello	808	10/03/2021
allegato 23	Relazione idrogeologica asseverata allegata RA	2813	09/10/2020
allegato 24	Relazione agronomica allegata RA	2813	09/10/2020
allegato 25	Relazione tematiche energetico ambientali allegata RA	2814	09/10/2020
allegato 26	Relazione Geologica Geotecnica allegata RA	2813	09/10/2020

3. di procedere all'accoglimento e alla conseguente pubblicazione, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. all'Albo Pretorio "on line" della Città, degli elaborati relativi allo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) Ambiti "2.8/2 c.so Romania est parte" e "3.4 Strada delle Cascinette est parte" e del Piano Esecutivo Convenzionato del Sub Ambito 1, comprensivo del relativo schema di Convenzione, e degli elaborati ambientali ai sensi degli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i. e dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i., per sessanta giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.P, e precisamente dal 4 giugno 2021 al 3 agosto 2021 compresi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro tale termine alla Città, e precisamente: per i profili urbanistici all'Autorità Procedente, ovvero alla Direzione Territorio e Ambiente - Area Urbanistica della Città, via Meucci, - Torino (indirizzo pec urbanistica@cert.comune.torino.it); per i profili relativi alla V.A.S. all'Autorità Competente, ovvero all'Area Ambiente della Città, via Padova, 29 – 10155 Torino (indirizzo pec ambiente@cert.comune.torino.it). La documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Area;
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 del T.U.E.L. 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";
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 del P.E.C. in formato *.pdf e *.p7m, così come riportata nel presente atto e come riportata nell'"Allegato 0 - Elenco Elaborati Pubblicazione"

(*Allegato_0_ElencoElaboratiPubblicazione.pdf.p7m*), con il fine di supportare la ricerca e la lettura dei singoli documenti, correlando i contenuti con le denominazioni dei files.

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Teresa Pochettino