



CITTA' DI TORINO

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

ATTO N. DD 3826

Torino, 16/08/2022

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DELLA CITTA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AMBITO "16.33 – GUALA".

In data 18 ottobre 2009, il Consiglio Comunale ha approvato con deliberazione mecc. n. 200904890/008 la procedura di cartolarizzazione riguardante gli Ambiti "12.24 Mercati Generali" e "12.32 Mercati Generali Bossoli", e l'area compresa tra le vie Pasubio, Guala e Casana, destinata ad area normativa residenziale "R1", già di proprietà della Città.

In data 29 novembre 2010, il Consiglio Comunale ha adottato con deliberazione mecc. n. 2010 06346/009 e approvato con deliberazione mecc. n. 2011 00332/009 del 24 febbraio 2011 la Variante parziale al P.R.G. n. 227 con la quale i predetti Ambiti. sono stati accorpati in un'unica Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) denominata "12.24 Mercati Generali".

La Variante individuava, altresì, la nuova Zona Urbana di Trasformazione Ambito "16.33 Guala" compresa tra le vie Pasubio, Guala, Casana e corso Traiano, in origine destinata in parte ad area normativa residenziale "R1" e in parte a servizi pubblici. All'interno della Z.U.T. "16.33" veniva altresì compresa l'area sita sul fronte di corso Traiano, censita al C.T. al foglio 1439 particelle 172, 173 e 210, di mq 7.920, successivamente inserita nel Piano Dismissioni 2021-2024.

Con atto a rogito del Notaio Andrea Ganelli (Rep. 20595 Atto n. 13429) in data 20 gennaio 2011, Gefim S.p.a. e CCT hanno stipulato un contratto preliminare d'acquisto per le aree comprese nelle predette Z.U.T. Ambiti "16.33 Guala" e "12.24 Mercati Generali – UMI I" con l'impegno di GEFIM alla stipula dell'atto di compravendita definitivo entro 18 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione della Variante n. 227.

La citata Variante Parziale al P.R.G. n. 227 prevede che l'attuazione dell'Ambito "16.33 Guala" avvenga tramite piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata con la possibilità di realizzare



nell'Ambito parte delle capacità edificatorie provenienti dall'Ambito "12.24 Mercati Generali" fino a un massimo di 17.000 mq di SLP. In tal caso il mix funzionale assunto sarà quello dell'Ambito di atterraggio. Il fabbisogno di servizi relativo alle capacità edificatorie trasferite è assolto nell'Ambito "12.24 Mercati Generali".

In forza del Contratto Preliminare sopra citato, e dell'acquisizione in corso dell'area censita al C.T. al foglio 1439 particelle 172, 173 e 210, Gefim S.p.a., o suoi aventi causa, in qualità di promissaria acquirente, ha assunto il ruolo di soggetto attuatore delle trasformazioni degli Ambiti "16.33 Guala" e "12.24 Mercati Generali - UMI I".

In data 27 dicembre 2011 con protocollo edilizio n. 2011-14-28789, Gefim S.p.a. ha presentato istanza di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativamente all'Ambito "16.33 Guala" ex art. 43 della L.U.R. n. 56/77.

Nel corso dell'istruttoria urbanistica volta alla disamina del P.E.C. presentato, Gefim ha sollevato rilievi e contestazioni che l'hanno indotta a sospendere la presentazione delle integrazioni al P.E.C. richieste dalla Città e conseguentemente ad instaurare un giudizio nei confronti di C.C.T. S.r.l., avanti al Tribunale di Torino.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 968 del 30 settembre 2021 sono stati forniti indirizzi a CCT per la definizione della lite di cui sopra con apposito accordo stragiudiziale che prevede il mantenimento in capo a CCT di una quota parte della SLP generata complessivamente, per entrambi gli Ambiti, pari a mq. 8.000, con conseguente riduzione del prezzo di vendita.

Gefim S.p.a., con nota prot. arr. 1747 del 1 luglio 2020, ha presentato le integrazioni e le modifiche apportate alla proposta di P.E.C., che disciplinano l'attuazione dell'Ambito "16.33 Guala" distinto al Catasto Terreni al foglio 1439 particelle n.168, n.172, n.173, n.209 e n.210.

La Città di Torino, con nota prot. 2111 del 3 agosto 2020, ha comunicato il riavvio della fase di istruttoria riferita al P.E.C di cui sopra.

La proposta di PEC dell'Ambito "16.33 Guala" si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a 15.821 mq per complessivi mq 23.000 di SLP, di cui mq. 9.937 propri dell'Ambito "16.33 Guala" e mq. 13.063 generati dall'Ambito "12.24 Mercati Generali" – UMI I, in misura inferiore al limite massimo di mq. 17.000 di SLP previsto dalla Variante n. 227 al vigente P.R.G.. Come previsto dall'accordo stragiudiziale sopra richiamato, la residua SLP generata dai due Ambiti, pari a mq. 8.000, resta in capo a CCT..

Il mix funzionale della SLP che verrà realizzata nell'Ambito "16.33Guala"prevede un minimo di 80% a destinazione residenziale e un massimo di 20% a destinazione ASPI.

L'intervento si articola in due lotti edilizi: il Lotto 1 che sviluppa una SLP pari a complessivi 11.700 mq e il Lotto 2 che sviluppa una SLP di 11.300 mq.

Ciascuno dei due Lotti edilizi del P.E.C. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

L'intervento edilizio previsto dal P.E.C. genera un fabbisogno complessivo di aree per servizi pubblici ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. pari a mq 8.849. Il fabbisogno di servizi relativo alle capacità edificatorie trasferite è assolto nell'Ambito "12.24 Mercati Generali".



Il P.E.C. prevede un'offerta di superfici a standard, cedute o assoggettate all'uso pubblico, pari a mq. 9.321, di cui mq. 6.167 in cessione gratuita alla Città e mq 3.154 da assoggettare all'uso pubblico.

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 27 gennaio 2022, prot. arr. n. 200. Tale progetto riguarda le opere da eseguire sia a scomputo degli oneri dovuti che a cura e spese del Proponente. In particolare, le opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri, strettamente funzionali all'intervento, verranno realizzate per un valore complessivo stimato per il Lotto 1 di euro 399.542,12, pari ad euro 319.633,73, dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010.

Tali opere per il Lotto Edilizio 1 consistono, all'interno dell'Ambito, nella realizzazione di aree a verde su terrapieno, percorsi pedonali e carrabili su terrapieno e arredo urbano per un valore di euro 142.623,60; all'esterno dell'Ambito in opere di sistemazione e riqualificazione dei marciapiedi, revisione degli impianti dell'illuminazione pubblica per un valore (proporzionale riferito all'importo complessivo delle opere) di euro 256.918,56.

Le opere da realizzare per il Lotto Edilizio 2 a scomputo degli oneri di urbanizzazione corrispondono, per le opere interne all'Ambito, nella realizzazione di aree a verde su terrapieno, percorsi pedonali e carrabili su terrapieno e arredo urbano per un valore di euro 91.133,21; quelle esterne all'Ambito consistono in opere di sistemazione e riqualificazione dei marciapiedi, revisione degli impianti dell'illuminazione pubblica per un valore di euro 256.271,68 (proporzionale riferito all'importo complessivo delle opere); pertanto il valore complessivo stimato è pari di euro 347.404,89, pari ad euro 277.923,91 dedotto del coefficiente del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010.

Il valore complessivo delle opere a scomputo afferenti i Lotti edilizi 1 e 2 è, pertanto, di euro 746.947,05 pari ad euro 597.557,64 dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010.

Il Proponente realizzerà, altresì, a propria cura e spese le seguenti opere, per un valore complessivo di Euro 213.685,80; nello specifico per il Lotto Edilizio 1: aree a verde su soletta, percorsi pedonali e carrabili su soletta, arredo urbano, per un valore complessivo di euro 125.356,21 e per il Lotto Edilizio 2: aree a verde su soletta, percorsi pedonali e carrabili su soletta, arredo urbano, per un valore complessivo di euro 88.329,59.

A cura e spese del Soggetto Attuatore del Lotto edilizio 1 è altresì prevista la posa di un manto stradale fonoassorbente, il cui valore, pari ad euro 58.666,00, è stato quantificato in sede di progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione.

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.



Il contributo inerente agli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare, è ad oggi stimato in circa euro 3.704.515,20. 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.

Il P.E.C. è 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. 282 del 16 novembre 2012, confermata con determinazione dirigenziale n. 3469 del 28 luglio 2022 della Divisione Qualità Ambiente – Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali che ne ha, altresì, dichiarato la coerenza con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010).

In attuazione delle prescrizioni contenute nella citata Determinazione Dirigenziale n. 3469 del 28 luglio 2022 della Divisione Qualità Ambiente – Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali, all'atto della sottoscrizione della Convenzione, il Proponente garantirà gli interventi di risanamento acustico con apposita fideiussione pari ad euro 58.666,00 incrementata del 10% a titolo di penale per eventuali inadempimenti. L'importo di tale garanzia dovrà essere aggiornato laddove, all'esito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il contributo di risanamento dovuto risulti superiore.

Inoltre, a titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo, nel rispetto della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2019 06078/126 del 10 dicembre 2019, prima della stipula della Convenzione Urbanistica, il Proponente corrisponderà alla Città l'importo di euro 286.103,06.

Si da atto, infine, che il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27 maggio 2021, nonché il parere di competenza dell'Area Edilizia Privata del 14 gennaio 2022 (prot. arr. 77). E' stato, infine, acquisito il parere sul testo dello schema di convenzione da parte del Direttore del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata in data 5 agosto 2022 prot. arr. n. 2114 e della Divisione Amministrativa Patrimonio in data 12 agosto 2022 prot. n. 2205.

Con nota del 1 agosto 2022 prot. arr. n. 2040 la Società di "Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l." ha confermato che le proposte progettuali di P.E.C. presentate dalla Soc. Gefim S.p.A. relative agli Ambiti Guala e Mercati Generali non prevedono la realizzazione di tutta la capacità edificatoria, esprimendo il proprio nulla osta al completamento dell'iter urbanistico avviato dalla stessa Società nella sua qualità di Proponente.

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 del progetto e provvedere alla pubblicazione degli elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Ambito "16.33 – Guala" e del relativo schema di Convenzione all'Albo Pretorio on line della Città per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni e proposte scritte entro i successivi 15 giorni, che dovranno pervenire entro tale termine alla Città, Dipartimento Urbanistica e Edilizia Privata – Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, via Meucci n. 4 - 10121 Torino; 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 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.;
- Visto il D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006;
- Vista la D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016;

DETERMINA

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Ambito "16.33 – Guala", che si compone dei seguenti allegati:

PROGETTO URBANISTICO

1. Relazione Illustrativa (all. n. 1);
2. Norme Tecniche di Attuazione (all. n. 2);
3. Schema di Convenzione (all. n. 3);
4. Progetto di P.E.C.(all. n. 4);

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 5a. OO.UU. - Progetto di Fattibilità Tecnica Economica - Relazione Illustrativa (all. n. 5);
- 5b. OO.UU. - Progetto di Fattibilità Tecnica Economica – Elaborati grafici (all. n. 6)
- 5c. Computo Metrico Estimativo OO.UU. - Calcolo sommario della spesa (all. n. 7);
- 5d. OO.UU. - Progetto di Fattibilità Tecnica Economica - Integrazione - Piano di Risanamento Acustico (all. n. 8);
6. Relazione Finanziaria e Cronoprogramma (all. n. 9)

RELAZIONI SPECIALISTICHE

7. Documentazione ambientale VAS (all. n. 10);
8. VAS – Piano Risanamento Acustico (all. n. 11);
9. Inquadramento geologico, geotecnico e idrogeologico (all. n. 12);
10. Gestione acque meteoriche – Invarianza idraulica (all. n. 13)
11. VAS – Verifica mobilità e aree a parcheggio (all. n. 14)
- Determinazione Dirigenziale n. 282 del 16.11.2011 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali (all. n. 15)
- Determinazione Dirigenziale n. 3469 del 28 luglio 2022 della Divisione Qualità Ambiente - Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali della Città (all. n. 16);
- Nulla osta "Cartolarizzazione Città di Torino" prot. arr. 2040 del 01.08.2022 (all. n. 17)
- Modello V.I.E. parere favorevole prot. 329 del 10 febbraio 2022 (all. n. 18);

2. di procedere all'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Ambito "16.33 – Guala", 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. 3) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'Albo stesso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire alla Città di Torino, Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, via Meucci n. 4 - 10121 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione;

3. di dare atto che il P.E.C. è 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. 282 del 16 novembre 2012, confermata con determinazione dirigenziale n. 3469 del 28 luglio 2022 della Divisione Qualità Ambiente – Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali che ne ha, altresì, dichiarato la coerenza con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010);
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 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, come copia di cortesia.

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Maria Antonietta Moscariello

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

cronologico n. 282 del 16 novembre 2012

OGGETTO: Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) in zona di trasformazione urbana Ambito “16.33 - Guala” – Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica.

Premesso che:

la Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro – Direzione Urbanistica, ha predisposto il Piano Esecutivo Convenzionato al P.R.G in zona di trasformazione urbana Ambito “16.33 – Guala” in attuazione della Variante n. 227 al P.R.G già sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS ed esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica con Determinazione Dirigenziale n. 366 del 26 novembre 2010 del Settore Ambiente e Territorio. Tale determinazione prevedeva la necessità di sottoporre a verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica il Piano Esecutivo Convenzionato.

Il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto riguarda un'area localizzata nella Circoscrizione 9 – Nizza-Millefonti-Lingotto-Filadelfia, nella sua porzione sud-occidentale, al confine con la Circoscrizione 10.

L'area è delimitata ad ovest da via Severino Cassana, a sud da Corso Traiano, ad est da via Pier Francesco Guala e a nord da via Monte Pasubio. Tale area si presenta oggi occupata da un terreno prativo di circa 15.580 m², identificato dalla cartografia della Circoscrizione n. 9, come “Area Spettacoli Viaggianti Corso Traiano”,

La Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi», all' Allegato II, punto “Ambito di applicazione”, prescrive che sono, di norma, esclusi dal processo di valutazione ambientale gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC che non prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto. Si è proceduto pertanto alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura V.A.S., secondo la procedura dettata dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i. così come prescritto dalla Determinazione Dirigenziale n. 366 del 26 novembre 2010 del Settore Ambiente e Territorio;

Con nota, prot. n. 10249 del 26 luglio 2012, di questo Servizio, è stata inviata all'Organo Tecnico Comunale V.I.A., all'ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A e all'A.S.L. TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio la relazione di verifica di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura di V.A.S.

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota prot. n. 0657874/2012/LB6 del 29 agosto 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 11932 del 30 agosto 2012) comunicato quanto segue:

A seguito della lettura della relazione di verifica del PEC in oggetto, si evidenzia che per quanto riguarda la maggior parte dei contenuti richiesti dalla D.D. n. 366 del Comune di Torino, il Piano Esecutivo recepisce le richieste di questa Provincia derivanti dal procedimento amministrativo già espletato, quali:

- *mobilità e traffico,*
- *rumore,*
- *paesaggio e impatto visivo,*
- *prestazione energetica degli edifici.*

*In riferimento agli aspetti sopra elencati si ritiene tuttavia opportuno evidenziare alcuni punti che dovranno essere maggiormente approfonditi **nell'ambito del successivo iter di progettazione** (convenzioni, atti amministrativi del comune, concessioni ecc.) e introdotti nelle disposizioni di carattere normativo del PEC per garantire un corretto inserimento urbano, ambientale e paesaggistico delle scelte operate.*

Nel dettaglio si formulano i seguenti punti:

1. *In relazione all'analisi sul **paesaggio urbano** nella relazione si fa riferimento ad un'area urbana di influenza prossima all'isolato delimitato ad ovest da via Severino Cassana, a sud da Corso Traiano, ad est da via Pier Francesco Guala e a nord da via Monte Pasubio. Per consentire la valutazione di compatibilità ed adeguatezza delle situazioni architettoniche del previsto nuovo isolato formato da due lotti con un totale di circa n. 295 unità abitative così calcolate:*

Lotto 1: avente una superficie territoriale pari a 9.185 mq

- *SLP totale 17.189 mq di cui:*
- *SLP ad ASPI pari a 502 mq*
- *SLP residenziale pari al 18.687 mq (185 unità abitative)*
- *185 box auto*

Lotto 2 avente una superficie territoriale pari a 6.098 mq:

- *SLP residenziale (indicativa) pari a 9.748 mq (110 unità abitative)*
- *145 box auto*

Si chiede approfondire mediante un rendering comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, le simulazioni visive e prospettive degli edifici dovranno essere prodotte da vari punti di vista significativi che consentano di visualizzare lo skyline cittadino e in particolare sull'asse di corso Traiano, modificato dalla realizzazione delle nuove strutture edilizie. In particolare la presenza degli edifici residenziali previsti dal PEC, di circa 17-18 piani fino ad un massimo di 60 metri di altezza, attestati su corso Traiano, determina un periodo critico dal punto di vista del soleggiamento relativo alle ore della mattinata nei mesi autunnali, invernali e primaverili, rispetto agli edifici residenziali circostanti.

2. *In merito allo **studio delle ombre** si evidenzia che tale aspetto è un elemento molto importante per verificare l'impatto che tale progetto può avere sul contesto urbano e*



sociale, inteso come qualità della vita dei cittadini coinvolti. Nella documentazione presentata tale aspetto è stato trattato in modo preliminare con un metodo indicativo verificando l'andamento delle ombre in 4 giorni scelti sulla base della loro significabilità:

- *solstizio d'inverno 21 dicembre (giorno più corto)*
- *solstizio d'estate 21 giugno (giorno più lungo)*
- *equinozio di primavera 21 marzo*
- *equinozio d'autunno 23 settembre*

Si suggerisce di effettuare uno studio delle ombre in scala adeguata, che permetta di verificare per diverse fasi temporali dell'anno, l'effetto aggiuntivo dell'ombreggiamento portato dai due nuovi lotti di interventi rispetto agli edifici al contorno e alle aree verdi adiacenti. In particolare l'effetto di cono d'ombra negli edifici in progetto interessa soprattutto il periodo invernale (primo pomeriggio) raggiungendo la scuola materna di via Monte Pasubio. Si sottolinea anche l'effetto ombra sulla residenza al contorno, che certamente aggrava l'attuale soleggiamento e il rendimento in merito agli aspetti energetici.

In merito a tali aspetti si chiede di prevedere interventi di mitigazione e compensazione, che dovranno avere lo scopo di attenuare gli impatti negativi, attraverso la realizzazione di opere puntuali localizzate in prossimità all'area in progetto.

Si richiede inoltre una progettazione illuminotecnica oculata, su tutti gli elementi costruiti del PEC. Tale studio richiede particolare attenzione per le scelte sugli aspetti progettuali, funzionali ed estetici degli edifici, e anche per definire le scelte migliori sotto l'aspetto delle caratteristiche formali dei nuovi edifici (es. disposizione interna in modo da privilegiare l'esposizione solare per i locali maggiormente vissuti) e del loro massimo rendimento in merito agli aspetti energetici.

3. *In riferimento alla **viabilità – traffico indotto***

Sulla mobilità privata e sul conseguente aumento di traffico, pur mettendo in evidenza che l'area risulta già servita da mezzi pubblici (linea 2, linea 41 e linea 1 della metropolitana) è presumibile un incremento del carico di mobilità privata come giustamente riportato nella relazione stessa.

A tale fine desta preoccupazione in area vasta la situazione in entrata/uscita da e per Torino attraverso la rotonda Maroncelli, già inadeguata a smaltire i volumi di traffico ai quali viene sottoposta in periodo di punta (tale analisi dovrà essere valutata nei successivi studi sul traffico).

L'aumento del traffico, vista la localizzazione dell'area, tende ad assumere valenza a livello urbano, nell'ottica dell'accessibilità complessiva alla città dal territorio circostante. In tale senso si richiede di valutare e specificare quali azioni e accorgimenti possano essere intraprese sul sistema viabile locale, onde poter mitigare queste criticità sulla mobilità privata.

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di produzione, con nota prot. n. 85631 del 21 agosto 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 11876 del 30 agosto 2012) ritenendo che lo strumento urbanistico in oggetto non debba essere assoggettato alle successive fasi di valutazione ambientale previste dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. ma necessiti di alcuni approfondimenti da effettuarsi nella successiva fase di attuazione, ha rilevato quanto segue:



Verificato che gli interventi previsti dalla Variante non ricadono nel Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po, che gli stessi non risultano interferenti con gli elementi della rete ecologica locale, che nell'intorno non sono presenti zone umide sottoposte a tutela, che lo strumento urbanistico proposto risulta coerente con la classificazione acustica vigente in quanto la nuova destinazione d'uso dell'area è pienamente compatibile con la classe acustica III e ribadendo che la Variante in oggetto, a livello generale, non sembra comportare ricadute ambientali tali da pregiudicare gli obiettivi ambientali della zona di salvaguardia dell'area protetta (ex LR 28/90), si propongono tuttavia alcune prescrizioni, di seguito descritte, da tenersi in considerazione e da inserire nelle norme attuative:

Viabilità e qualità dell'aria

Si evidenzia la necessita che le scelte di accessibilità al nuovo edificato risultino coerenti, ovvero che non comportino un aggravio del carico di traffico e che non vengano a crearsi situazioni di poca fluidità dello stesso. Una gestione sostenibile dei flussi di traffico nell'area di intervento deve avere come obiettivo la riduzione massimale degli impatti del traffico sulla qualità dell'aria. A tale riguardo si ricorda che il territorio del Comune di Torino è inserito all'interno della "Zona di Piano soggetta a risanamento" (zona I) del Piano Regionale di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (L.R. 43/2000). Tale zona comprende le porzioni del territorio piemontese caratterizzate, per quanto riguarda la qualità dell'aria, da una situazione in essere particolarmente critica rispetto ai valori limite fissati dalla Unione Europea e recepiti in sede nazionale dal D.M. 60/2002.

Approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui

La variazione di destinazione d'uso dell'attuale area ed il probabile aumento delle unità abitative previsto dalla Variante deve preventivamente prevedere, per quanto in relazione con gli scarichi di acque reflue, la verifica della congruità con i contenuti del Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. n°117-10731 del 13.03.2007) e con i provvedimenti di pianificazione emanati dall'Autorità d'Ambito in materia di servizio idrico integrato. In linea generale è necessario garantire l'allacciamento alla pubblica fognatura delle nuove utenze, provvedendo alla pianificazione di nuove canalizzazioni ove esse non siano presenti, ovvero a verificare la compatibilità delle esistenti con i nuovi carichi idraulici presunti.

Per le nuove trasformazioni urbanistiche occorre inoltre prevedere nelle Norme tecniche attuative, un richiamo alla necessità di adottare adeguate soluzioni per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche così come richiesto dall'art. 146 del D.Lgs, 152/06.

Energia

Il Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte (DCR-351-3642 del 03.02.04), inserisce tra la azioni prioritarie da attivare ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 23 del 7 ottobre 2002 la promozione della generazione diffusa, dell'efficienza energetica e della ricerca di tecnologie energeticamente efficienti applicate tra gli altri, al comparto della residenza civile oltre allo sviluppo del teleriscaldamento e all'integrazione del Regolamento Edilizio. Altri aspetti di carattere generale che debbono essere tenuti in considerazione sono sotto riportati:

- *Impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale;*
- *Utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni.*
- *Razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;*
- *Valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.*

Rifiuti

L'aumento delle unità abitative e della popolazione residente impongono una serie di approfondimenti sulla compatibilità sull'aumento volumetrico dei rifiuti, sulle modalità tempi di raccolta e sulle implicazioni a carico del differenziamento delle matrici oltre che sul raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 205 del D.Lgs. 152/06 (65% RD entro il 2012) e della L.R. 24/20002.

Aree residenziali di nuovo impianto

Poiché i maggiori impatti ambientali della variante in oggetto sono senza dubbio rappresentati dal consumo di suolo, dalla modificazione del paesaggio e dall'incremento del carico antropico, oltre ad una corretta valutazione delle previsioni insediative relative al nuovo edificato, indispensabile per una quantificazione delle pressioni ambientali indotte (implementazione delle reti infrastrutturali, viabilità e traffico indotto...) deve essere garantita particolare cura nell'inserimento e nell'integrazione del nuovo edificato con le caratteristiche fisiche, morfologiche e funzionali del contesto circostante, individuando le forme più appropriate di mitigazione/compensazione ambientale.

Suolo e dissesto

Approfondimenti sono richiesti in merito al contenimento della superficie impermeabilizzata, ricomprendendo in essa anche le aree a parcheggio, per meglio dettagliare le alternative più ecocompatibili da adottarsi (sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimenti stradali con proprietà foto catalitiche ecc...).

Inquinamento luminoso – Problematiche a carico dell'avifauna

Particolare attenzione dovrà essere posta al contenimento dell'inquinamento luminoso generato dalle nuove aree residenziali, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, ai fini della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in



particolare delle rotte migratorie dell'avifauna. A tale riguardo si invitano i progettisti a tenere in considerazione le problematiche che gli edifici ingenerano a carico dell'avifauna locale e migratorie (metrature, trasparenze, riflessi...) e a adottare soluzioni che limitino o riducano al minimo i disagi della stessa sin dalla fase progettuale.

Il Servizio Suolo e Parcheggi, con nota prot. n. 15513 del 10 settembre (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 12423 del 12 settembre 2012) ritiene di non dovere segnalare osservazioni e/o proposte di integrazione in quanto, dai documenti trasmessi, non riscontra approfondimenti tecnici e progettuali relativi a parcheggi in struttura previsti nelle aree in oggetto sui quali poter esprimere un parere;

L'A.S.L. TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio, con nota prot. n. 91046 del 20 settembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 130042 del 24 settembre 2012), si è riservato di esprimere il proprio parere di competenza, al momento in cui sarà disponibile la documentazione relativa ai singoli insediamenti.

Dato atto che dal 24 luglio 2012, data in cui questo Settore ha inviato la documentazione, è scaduto il termine di trenta giorni, previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n 152 e s.m.i., per l'invio del parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, in conclusione:

- visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di piani e programmi definiti nella D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;
- vista la tipologia del piano in oggetto (Variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R.);
- visti i pareri dell'Organo Tecnico comunale VIA e degli Enti competenti in materia ambientale pervenuti;
- considerato che, sulla scorta del rapporto preliminare presentato, è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento significativo degli impatti ambientali rispetto a quelli derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente;
- ritenute rispettate le prescrizioni di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 366 del 26 novembre 2010;

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Visto, infine il parere circa la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) in zona di trasformazione urbana Ambito "16.33 – Guala" del 15 novembre 2012 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali che esprime parere favorevole a condizione che sia presentato prima della stipula della convenzione uno specifico piano di risanamento dell'inquinamento acustico prodotto dal traffico di corso Traiano, a firma di tecnico competente in acustica ambientale finalizzato al raggiungimento dei limiti di legge in ambiente esterno e che sviluppi la progettazione alla luce degli elementi già evidenziati dal documento tecnico, prevedendo in particolare:

- interventi di mitigazione alla sorgente, con posa di manti con prestazioni acustiche migliorate, sulla scorta di quanto già realizzato in corso Traiano nel tratto compreso tra via Pio VII e via Sette Comuni;
- interventi di infomobilità e telematica, compresa la verifica della funzionalità ed eventuali ed eventuali ripristini/integrazioni del sistema di gestione centralizzata dei cicli semaforici, per l'attuazione di "calming waves" notturne, coordinate con



- quanto in previsione per il tratto;
- soluzioni edilizie a tutela degli appartamenti quanto meno sino alla quota alla quale si stimino cautelativamente superamenti residui dei limiti vigenti doppia pelle, con particolare cura a proteggere le zone notte (quali ad esempio ventilazione naturale, facciate doppia pelle o altri sistemi di schermature/protezione);
 - prime indicazioni localizzative/impianistiche volte a minimizzare gli impatti delle attività commerciali/ASPI sui nuovi ricettori e i ricettori sensibili già presenti, se potenzialmente impattati;
 - valutazione degli impatti dovuti al traffico indotto dal nuovo insediamento nei confronti del limitrofo recettore sensibile ed eventuali misure mitigative;
 - applicazioni di eventuali soluzioni sperimentali, anche con barriere verdi fonoassorbenti;

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Visti:

l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;
la parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
la Legge Regionale 40/98 e s.m.i.;
la D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;
la Legge 241/90 e s.m.i.;
l'art. 74 dello Statuto della Città;

D E T E R M I N A

1. per i motivi espressi in narrativa che qui si ritengono interamente riportati, di escludere dalla fase di valutazione della VAS, ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, il Piano Esecutivo Convenzionato al P.R.G in zona di trasformazione urbana Ambito "16.33 – Guala" riguardante un'area localizzata nella Circoscrizione 9 – Nizza-Millefonti-Lingotto-Filadelfia, nella sua porzione sud-occidentale, al confine con la Circoscrizione 10 adottando le seguenti prescrizioni da recepire nella norme attrattive del P.E.C.:

- a) prevedere per tutti gli interventi in progetto l'utilizzo di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali impianti per il trattamento e



- riscaldamento dell'aria e dell'acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile, la predisposizione all'allacciamento alle reti di teleriscaldamento, riscaldamento e raffrescamento naturale e passivo, utilizzare al massimo grado la luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni e provvedere a razionalizzare i consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, ridurre ove possibile l'intensità luminosa nelle ore notturne, valutare la possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici);
- b) provvedere al contenimento dell'inquinamento luminoso generato dai nuovi edifici, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, allo scopo di salvaguardare i bioritmi naturali di piante e animali e in particolare le rotte migratorie dell'avifauna. A tal fine è necessario tenere in considerazione le problematiche che gli edifici ingenerano a carico dell'avifauna inerenti l'avifauna (metrature, trasparenze, riflessi ecc...);
 - c) perseguire, in merito al contenimento della superfici impermeabilizzata, ricomprese anche le aree a parcheggio, l'adozione di alternative più ecocompatibili (sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimentazioni stradali con proprietà fotocatalitiche ecc...);
 - d) le simulazioni visive e prospettiche degli edifici dovranno essere prodotte da vari punti di vista significativi che consentano di visualizzare lo skyline cittadino e in particolare sul C.so Traiano. La presenza degli edifici residenziali di circa 17-18 piani fino ad un massimo di 60 metri d'altezza, su C.so Traiano, determina un periodo critico dal punto di vista del soleggiamento relativo alle ore della mattinata nei mesi autunnali, invernali e primaverili, rispetto agli edifici circostanti. E' necessario, pertanto, effettuare uno studio delle ombre in scala adeguata, che permetta di verificare per diverse fasi temporali dell'anno, l'effetto aggiuntivo dell'ombreggiamento dato dai due nuovi lotti di interventi rispetto agli edifici, al contorno e alle aree verdi adiacenti. In particolare l'effetto di cono d'ombra negli edifici in progetto interessa soprattutto il periodo invernale (primo pomeriggio). L'effetto ombra sulla residenza al contorno, aggrava l'attuale soleggiamento e il rendimento in merito agli aspetti energetici. E' quindi richiesta una oculata progettazione illuminotecnica, su tutti gli elementi costruiti dal PEC. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle caratteristiche formali dei nuovi edifici (ad esempio la disposizione interna in modo da privilegiare l'esposizione solare per i locali maggiormente vissuti) e del loro massimo rendimento in merito agli aspetti energetici;
 - e) valutare le azioni e gli accorgimenti che possano essere intraprese sul sistema viabile locale al fine di poter mitigare le criticità relative ai maggiori volumi di traffico prodotti dalla mobilità privata;
 - f) rispettare quanto richiesto nel parere circa la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) in zona di trasformazione urbana Ambito "16.33 – Guala" del 15 novembre 2012 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali descritto in narrativa;

2. dell'assolvimento alle predette prescrizioni deve essere dato conto mediante documento tecnico allegato al progetto edilizio, per quanto riguarda quelle riferite alla fase progettuale, ed alla comunicazione di inizio lavori, per quanto riguarda quelle riferite alla fase di cantiere;

3. di procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/albopretorio/> e sul web all'indirizzo http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/atti_urbanistica.shtml;

4. di informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque vi abbia interesse, esperire ricorso al T.A.R. del Piemonte, entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Il Dirigente Servizio
Adempimenti Tecnico Ambientali
ing. Federico Saporiti



CITTA' DI TORINO

Dipartimento Servizi Interni
Divisione Amministrativa Patrimonio

Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l.
Società costituita ai sensi dell'art. 84 Legge 27 dicembre 2002, n. 289

Prot. n° _____ 4.80 DR

Torino – Roma,

AL DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIRIGENTE DIVISIONE URBANISTICA
E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
ARCH. EMANUELA CANEVARO
SEDE

OGGETTO: "Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l." Lotto aggregato 1+3 del Primo Portafoglio. PEC relativi alle Z.U.T. "Ambito 16.33 Guala" e "Ambito 12.24 Mercati Generali UMI I" del P.R.G. – Rif. N°25_SUE/2011 e n.26_SUE/2011.

Con riferimento a note di codesto Servizio prot. arrivo 8588 del 31.12.2020 e prot. arrivo n°4659 del 15.6.2021 relative ai P.E.C. in oggetto, gli scriventi, per quanto di rispettiva competenza - in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n°968 del 30 settembre 2021 avente ad oggetto "Programma di cartolarizzazione immobiliare. Lotto Unico 1+3 Primo Portafoglio. Indirizzo a C.C.T. s.r.l. per definizione contenzioso con società promissaria acquirente" - comunicano quanto segue.

C.C.T. s.r.l. nella sua qualità di promittente venditrice a Gefim S.p.A. del Lotto aggregato 1+3 del Primo Portafoglio di cartolarizzazione - comprendente l'area ubicata in via Giordano Bruno n°159 e l'area ubicata tra le vie Guala, Monte Pasubio e Casana - in forza di atto a rogito Ganelli rep n. 20595 del 20 gennaio 2011, preso atto che le proposte progettuali presentate dalla promissaria acquirente non prevedono la realizzazione di tutta la capacità edificatoria assegnata ai due Ambiti Mercati Generali e Guala, con la presente esprime il proprio nulla osta al completamento dell'iter urbanistico avviato dalla Società, nella sua qualità di Proponente e Soggetto Attuatore.

Al contempo, manifesta il proprio assenso a che il contratto definitivo di vendita delle aree predette abbia ad oggetto una capacità edificatoria inferiore a quella prevista dal PRGC, per mq. 8000, pari a 4000/mq/SLP per ciascun Ambito, che rimarrà di proprietà della scrivente Società, con rinuncia alla collocazione della stessa nei due ambiti oggetto di P.E.C.



CITTA' DI TORINO

Dipartimento Servizi Interni
Divisione Amministrativa Patrimonio

Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l.
Società costituita ai sensi dell'art. 84 Legge 27 dicembre 2002, n. 289

Al riguardo, si auspica che la futura pianificazione urbanistica consenta una valorizzazione della SLP che rimane tra gli asset di C.C.T. s.r.l.

La Divisione Amministrativa Patrimonio - preso atto che la proposta di P.E.C. relativa all'"Ambito 16.33 Guala" interessa, oltre alle aree assegnate al Proponente con il contratto preliminare in precedenza citato, anche il terreno di proprietà comunale sito in corso Traiano (identificato al Catasto Terreni al Foglio n. 1439, mapp. n.172, 173 e 210, per una superficie di mq. 7.920) - assente al prosieguo dell'istruttoria sul P.E.C. esteso anche all'area di proprietà della Città.

Tale area, come previsto, da ultimo, dalla deliberazione del Consiglio Comunale del 30 maggio 2022 (DEL numero 349) di approvazione dell'aggiornamento al Piano Dismissioni 2022-2024, nel quale la stessa è compresa in vendita diretta al Proponente, verrà alienata a Gefim s.p.a. verso il corrispettivo indicato nel Piano medesimo, in attuazione del "riassetto patrimoniale" prefigurato nella deliberazione di adozione della variante di P.R.G. n°227.

A disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono cordiali saluti.

L'Amministratore Unico
Avv. Francesco Calda

Il Direttore Dipartimento Servizi Interni
Dr. Antonino Calvano



(Modello V.I.E , vedi art. 6 dell' articolato recante le disposizioni)

aggiornamento 2021

VALUTAZIONE IMPATTO ECONOMICO (V.I.E.)

DELLA SEGUENTE NUOVA REALIZZAZIONE (breve descrizione dell' attività proposta):

Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ai sensi dell' art. 43 L.R. 56/77. Realizzazione di edifici a destinazione Residenziale e contestuale realizzazione di Opere di Urbanizzazione a raso su aree già di proprietà della Città di Torino e su aree di cui è previsto l' assoggettamento a raso. Le Opere di Urbanizzazione Extra Ambito afferiscono ad interventi conseguenti all' innesto del nuovo edificato sul tessuto urbano esistente con contestuale riqualificazione delle aree viabili e pedonali esistenti. Le Opere di Urbanizzazione in Ambito definiscono preliminarmente la progettualità delle nuove aree verdi (circa 9.400 mq) di pubblica fruibilità connesse con la presenza dei nuovi edifici.

UNITA' ORGANIZZATIVA COMPETENTE PER LA COMPILAZIONE DELLA V.I.E. :

Città di Torino – Divisione Urbanistica e Territorio – Area Urbanistica e Qualità dello Spazio Urbano - Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva B

ALTRE UNITA' ORGANIZZATIVE INTERESSATE ALLA COMPILAZIONE DELLA V.I.E. :

Divisione Infrastrutture e Mobilità – Unità Operativa Urbanizzazioni – Servizio Suolo e Parcheggi - Divisione Ambiente, Verde e protezione Civile - Area Verde -- Area Gestione Tecnica Patrimonio Culturale ed Edifici Municipali

UNITA' ORGANIZZATIVA PROPONENTE IL PROVVEDIMENTO CUI LA V.I.E. DOVRA' ESSERE ALLEGATO (se diversa dalle precedenti)

INDICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO CUI LA PRESENTE V.I.E. SARA' ALLEGATA:

ZUT AMBITO 16.33 GUALA - Piano Esecutivo Convenzionato (prot. ed. 2011-14-28789 del 23.12.2011)

DATA DI COMPILAZIONE: *Gennaio 2022*

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000329 del 10/02/2022

Rep. DD 16/08/2022.0003826.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MA RIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino



CITTÀ DI TORINO

PREVENTIVO SPESE

TIPOLOGIA SPESA	QUANTIFICAZIONE ANNUA	DATI REPERITI PRESSO	CRITERIO DI CALCOLO
Attrezzature ed allestimenti ove non ricompresi nella progettazione dell'opera e nel relativo quadro economico			
Mobili ed arredi e loro manutenzione			
Traslochi			
Fotocopiatrici			
Personal computer, macchine stampanti, plotter, fax ed apparecchi telefonici incluse le linee di collegamento e oneri per il cablaggio			
Oneri di sistemazione dell'area			
Manutenzioni ordinarie del bene immobiliare			
Consumi energetici per illuminazione, riscaldamento e condizionamento o altre finalità			
Consumi di acqua			

- Rep. DD 16/08/2022.0003826.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MA
 RIA ANTONIETTA MOSCARIELLO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale d
 igitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatic
 o originale è conservato negli archivi di Comune di Torino





CITTÀ DI TORINO

TIPOLOGIA SPESA	QUANTIFICAZIONE ANNUA	DATI REPERITI PRESSO	CRITERIO DI CALCOLO
Servizi di pulizia			
Servizi di sorveglianza			
Servizi relativi alla sicurezza			
Spese per utilizzo apparecchi telefonici e trasmissione dati			
Manutenzioni macchine fotocopiatrici			
Servizi svolti da personale del Comune necessari a garantire l'utilizzo del bene secondo gli scopi stabiliti (indicare il costo del personale necessario)			
Altre spese (descrivere):			

- Rep. DD 16/08/2022.0003826.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MA
 RIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale d
 igitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatic
 originale è conservato negli archivi di Comune di Torino





CITTÀ DI TORINO

TIPOLOGIA SPESA	QUANTIFICAZIONE ANNUA		DATI REPERITI PRESSO	CRITERIO DI CALCOLO (dati 2013)
	operazioni	euro		
Aree Verdi <i>Extra Ambito</i>	Manutenzioni Aree verdi mq 137 x € 0,94 = € 128,78 Alberi (<i>esistenti</i>) n. 12 x € 26 = € 312,00 Impianto irrigazione € 0 Consumo acqua Aree verdi mq 137 x 0,9x0,287= € 35,39 Alberi (<i>esistenti</i>) n. 12 x 3 x 0,287 = € 10,33		Servizio verde gestione	Manutenzioni: <u>Aree verdi</u> compreso arredo urbano, camminamenti pedonali, aree attrezzate, giochi: - fino a 2000 mq: euro 1.05/mq / anno - oltre 2000 mq: euro 0.94/mq /anno <u>Alberi:</u> euro 26 /albero/anno <u>Impianto irrigazione:</u> 10% valore impiantistica/anno Consumi acqua - <u>aree verdi</u> : 0,9 mc/mq/anno * 0,287 euro/mc (per effettiva superficie verde), oppure - <u>bagnamento alberate:</u> 3 mc/albero/anno * 0,287 euro/mc Consumi energia elettrica <u>Impianto irrigazione:</u> 1500KW/ora/anno*0,08 euro KW/ora = euro 120/anno
Aree Verdi <i>In Ambito</i>	Manutenzioni Aree verdi mq 5.317 x € 0,94 = € 4.997,98 Alberi (<i>nuovo impianto</i>) n. 26 x € 26 = € 676,00 Impianto irrigazione € 0 Consumo acqua Aree verdi mq 5.317 x 0,9x0,287= € 1.373,38 Alberi (<i>nuovo impianto</i>) n. 26 x 3 x 0,287= € 22,39			

- Rep. DD 16/08/2022.0003826.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MA
 RIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale
 digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico
 originale è conservato negli archivi di Comune di Torino





CITTA' DI TORINO

Fontanelle (toret)			Servizio Ponti , vie d'acqua e infrastrutture	Manutenzioni: euro 242/anno Consumi: euro 1000/anno
Suolo : Marciapiedi e carreggiate <i>Extra Ambito</i>	Manutenzioni Marciapiedi e carreggiate in asfalto: mq 4.547 (4.684 – 137 verde) x € 2.50/mq/anno =	11.367,50	Servizio suolo e parcheggi	Manutenzioni: <u>Marciapiedi e carreggiate in pietra:</u> > euro 3.00/mq/anno <u>Marciapiedi e carreggiate in asfalto:</u> > euro 2.50/mq/anno
Suolo : Marciapiedi e carreggiate <i>In Ambito</i>	Manutenzioni Marciapiedi in asfalto: mq 990 x € 2.50/mq/anno =	€ 2.475,00		
Semafori			Servizio Mobilità	Manutenzione e consumi : Euro140 / lanterna / anno
Parcheggi in struttura in elevaz.			Servizio Suolo	Manutenzione ordinaria (opere edili): Euro 1/mq/anno Manutenzione straordinaria: Euro 10/mq/anno
Illuminazione pubblica <i>Extra Ambito</i>	Manutenzioni Punti luce 18 (22 di cui n.4 esistenti) x 70 € /p. luce/anno =	€ 1,260,00	Servizio controllo partecipate	Manutenzioni : Euro 70,00 / punto luce / anno Consumi: Euro 43,50 /punto luce/anno
	Consumi 18 (22 di cui n.4 esistenti) x € 43,50 /p. luce/anno =	€ 783,00		

- Rep. DD 16/08/2022.0003826.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MA
 RIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale
 digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico
 originale è conservato negli archivi di Comune di Torino





CITTÀ DI TORINO

Illuminazione pubblica <i>In Ambito</i>	Manutenzioni		
	Punti luce 8 x 70 € /p. luce/anno =	€ 560,00	
	Consumi		
	8 x € 43,50 /p. luce/anno = € 348	€ 348,00	
	TOTALE EURO	€ 24.349,75	

EVENTUALI RIDUZIONI DI SPESA COLLEGATE ALLA NUOVA REALIZZAZIONE

TIPOLOGIA SPESA	QUANTIFICAZIONE ANNUA	DATI REPERITI PRESSO	CRITERIO DI CALCOLO

DESCRIVERE LE PRINCIPALI RICADUTE POSITIVE CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE

PER LA GENERALITA' DEI CITTADINI – UTENTI

Il progetto si relaziona in primo luogo con la volontà di ricucire un tassello residuale, uno spazio ad oggi privo di forma e disegno alla città, al completamento della maglia urbana del contesto circostante.

PER I RESIDENTI DELLE AREE PIU' PROSSIME

L'aspetto positivo dell'intervento, a parte la fruizione di un intero isolato ad oggi "abbandonato", riguarda l'incremento delle aree verdi attrezzate esistenti con la realizzazione delle due corti su Corso Traiano e via Monte Pasubio (fronte Scuola dell'Infanzia), all'interno delle quali sono state





CITTA' DI TORINO

predisposte aree per la sosta e lo svago con l'obiettivo di rendere più gradevole la vita sociale degli abitanti del nuovo insediamento e di integrare, allo stesso tempo, la vita del nuovo complesso con il quartiere circostante.
La realizzazione di uno spazio pubblico, di circa 5.000 mq, oltre ad offrire tutti i benefici di una vera e propria oasi verde, crea un innovativo collegamento trasversale tra le via Casana e via Guala attualmente inesistente.

INDICARE SE LA NUOVA REALIZZAZIONE INCIDE SUL " CARICO URBANO " DELL' AREA (SE SI, DESCRIVERE)

INDICARE EVENTUALI ESTERNALITA' NEGATIVE CONSEGUENTI ALLA NUOVA REALIZZAZIONE

INDICARE SE LA NUOVA REALIZZAZIONE E' STATA DECISA CON LA COLLABORAZIONE DELLA CIRCOSCRIZIONE

Il PEC, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, sarà inviato, per il parere di competenza, alla Circoscrizione Amministrativa n.

EVENTUALI OSSERVAZIONI DEL RESPONSABILE DELLA COMPILAZIONE:

.....
.....
.....

VALUTAZIONI

Si esprime parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico nei termini di cui sopra.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000329 del 10/02/2022

..... - Rep. DD 16/08/2022.0003826.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MA
RIA ANTONIETTA MOSCARIELLO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale d
igitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatic
o originale è conservato negli archivi del Comune di Torino





DATA DI RESTITUZIONE 9 febbraio 2022

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000329 del 10/02/2022

. - Rep. DD 16/08/2022.0003826.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MA
RIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale d
igitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatic
o originale è conservato negli archivi di Comune di Torino





Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. 01_Relazione_illustrativa.pdf.p7m
2. 02_NTA.pdf.p7m
3. 03_Schema_Convenzione.pdf
4. 04_Progetto_di_PEC.pdf.p7m
5. 05a_OU_relazione_illustrativa.pdf.p7m
6. 05b_OU_elaborati_grafici.pdf.p7m
7. 05c_Computo.pdf.p7m
8. 05d_OU_risanamento_acustico.pdf.p7m
9. 06_Relazione_finanziaria.pdf.p7m
10. 07_Doc_ambientale_VAS.pdf.p7m.p7m
11. 08_VAS_piano_risanamento_acustica.pdf.p7m
12. 09_Inquadramento_geologico.pdf.p7m
13. 10_Gestione_acque_meteoriche.pdf.p7m
14. 11_VAS_verifica_mobilita'.pdf.p7m.p7m
15. Determina_Dirigenziale_DD_3469_2022.pdf



- Rep. DD 16/08/2022.0003826.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

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento