



CITTA' DI TORINO

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

ATTO N. DD 607

Torino, 09/02/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DELLA CITTA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AMBITO "12.24 – MERCATI GENERALI – UMI 1"

In data 19 ottobre 2009, il Consiglio Comunale ha approvato con deliberazione mecc. n. 2009 04890/008 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".

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 1" 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 1422 particelle 200, 201 e 202 e foglio 1401 particella 324, Gefim S.p.a., o suoi aventi



- Rep. DD 09/02/2023.0000607.1 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

causa, in qualità di promissaria acquirente, ha assunto il ruolo di soggetto attuatore della trasformazione dell'ambito "12.24 Mercati Generali - UMI I".

In data 30 dicembre 2011 con protocollo edilizio n. 2011-14-29075, Gefim S.p.a. ha presentato istanza di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativamente all'Ambito "12.24 Mercati Generali - UMI I" 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.

In ultimo Gefim S.p.a., con nota prot. arr. 1966 del 21 luglio 2020, ha presentato nuovi elaborati contenenti le integrazioni e le modifiche apportate alla precedente proposta di P.E.C., richiedendo alla Città il riavvio della fase di istruttoria del progetto.

Al contempo, 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 "16.33 Guala" e "12.24 Mercati Generali - UMI I", pari a mq. 8.000, con conseguente riduzione del prezzo di vendita.

La proposta di PEC dell'Ambito "12.24 Mercati Generali - UMI I", in ultimo presentata da Gefim, si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a 14.860 mq per complessivi mq 47.000 di SLP, di cui mq. 13.063 trasferiti nell'Ambito "16.33 Guala", 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 "12.24 Mercati Generali - UMI I" prevede un minimo di 80% a destinazione residenziale e un massimo di 20% a destinazione ASPI, è ammessa la destinazione Eurotorino.

L'intervento si articola in tre lotti edilizi: il Lotto 1 che sviluppa una SLP da un minimo di 18.934 mq a un massimo di 25.937 mq a destinazione ASPI/Residenza/Eurotorino, il Lotto 2 che sviluppa una SLP max di 6.000 mq a destinazione e il Lotto 3 che sviluppa una SLP max di 1.000 mq a destinazione ASPI/Eurotorino.

Il P.E.C. prevede un'offerta di superfici a standard, cedute o assoggettate all'uso pubblico, pari a mq. 7.706, di cui 1.706 mq (comprensivi dei 25 mq dell'area di accesso al rifugio antiaereo) in cessione gratuita alla Città, 3.528 mq di parcheggio interrato su aree di proprietà della Città e una superficie di 2.472 mq da assoggettare all'uso pubblico come parcheggio interrato.

Vengono, inoltre, cedute per viabilità aree per 2.269 mq.

Il fabbisogno di servizi relativo alle capacità edificatorie trasferite nell'Ambito "16.33 Guala" è assolto nell'Ambito "12.24 Mercati Generali", oggetto del presente PEC.

Il P.E.C. comprende il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, sul quale si è espresso favorevolmente l'Unità Operativa Urbanizzazioni con parere e relative



prescrizioni del 29 dicembre 2021, prot. arr. n. 3928. 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 di euro 2.050.494,00, pari ad euro 1.640.395,20, al netto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo avviene per lotti funzionali, come di seguito descritte.

Le opere afferenti il Lotto funzionale A1 consistono nel nuovo tratto di viabilità tra via Giordano Bruno e via Zino Zini, per un valore di €. 398.475,00 (€ 318.780,00 al netto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010).

Le opere afferenti il Lotto Funzionale A2 e A2a consistono nella realizzazione dell'area a servizi su via Giordano Bruno, nel Padiglione di ingresso al rifugio e nel rifacimento del marciapiede su via Giordano Bruno, per un valore complessivo di € 245.448,00 (€ 196.358,40 al netto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010).

Le opere afferenti il Lotto Funzionale A3 consistono nella realizzazione dell'area verde a servizi pubblici su via Zino Zini, per un valore di € 101.827,00 (€ 81.461,60 al netto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010).

Le opere afferenti il Lotto Funzionale A4 consistono nell'attrezzaggio del parcheggio pubblico interrato e nella sua sistemazione in superficie, per un valore di euro 1.304.744,00 (euro 1.043.795,20 al netto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010).

Il Proponente realizzerà, altresì, a propria cura e spese le seguenti opere, per un valore complessivo di euro 1.279.279,00, funzionali al Lotto Edilizio 1 e nello specifico: realizzazione delle opere di attrezzaggio e finitura del parcheggio da assoggettare all'uso pubblico (Lotto funzionale A6), di valore pari a euro 1.243.416,00 e realizzazione area a verde a servizi pubblici su via Zino Zini già di proprietà della Città (Lotto funzionale A5), di valore pari a euro 35.863,00.

La quota di parcheggio assoggettata all'uso pubblico prevista al piano interrato del Lotto 1 potrà essere rilocalizzata, anche in superficie, su altra area da cedere alla Città o assoggettare all'uso pubblico, con la conseguente revisione del PEC e delle relative prescrizioni ambientali.

A cura e spese del Soggetto Attuatore è altresì prevista la realizzazione di interventi di risanamento acustico, il cui valore, pari ad euro 78.373,00, 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 3.755.037,90. 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 n. 73 del 20 marzo 2013, confermata con determinazione dirigenziale n. 3451 del 27 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. 3451 del 27 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 78.373,00 incrementata del 10% a titolo di penale per eventuali inadempimenti. L'importo di tale garanzia dovrà essere aggiornato qualora, all'esito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il contributo di risanamento dovuto risulti superiore.

Si da atto, infine, che il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17 febbraio 2022, nonché il parere di competenza dell'Area Edilizia Privata del 14 gennaio 2022 (prot. arr. 78). E' stato, infine, acquisito il parere sul testo dello schema di convenzione da parte del Direttore del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata e della Divisione Amministrativa Patrimonio in data 08.02.2023, conservati agli atti presso la Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito.

E' stato, altresì, acquisito il parere sul testo dello schema di convenzione da parte della Società Gefim S.p.A. in data 08.02.2023 prot. arr. n. 349.

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 "12.24 – Mercati Generali – UMI 1" 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; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione.

Tutto ciò premesso,

LA DIRIGENTE

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;
- Visto il D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006;
- Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;
- Vista la D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016;
- Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

DETERMINA

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 "12.24 – Mercati Generali – UMI 1", che si compone dei seguenti allegati:

PROGETTO URBANISTICO

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

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Allegato A - Progetto di Fattibilità Tecnica Economica delle OO.UU. (all. n. 5);
Relazione Finanziaria e cronoprogramma (all. n.6);
Allegato E – Rifugio antiaereo (all. n. 7);
Allegato F – Interventi di Risanamento Acustico (all. n. 8);

RELAZIONI SPECIALISTICHE

- Allegato D – Approfondimenti Ambientali in riferimento alla Determinazione Dirigenziale n. 73 del 20 marzo 2013 di Verifica di Assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica (all. n. 9);
Valutazione previsionale di clima e impatto acustico e interventi di risanamento acustico (all. n. 10);
Relazione di Inquadramento geologico (all. n. 11);
Analisi e verifica della capacità delle infrastrutture idrauliche esistenti – Regimentazione delle acque meteoriche (all. n. 12);
- Determinazione Dirigenziale n. 73 del 20.03.2013 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali (all. n. 13);
- Determinazione Dirigenziale n. 3451 del 27 luglio 2022 della Divisione Qualità Ambiente - Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali della Città (all. n. 14);
- Nulla osta "Cartolarizzazione Città di Torino" prot. arr. 2040 del 01.08.2022 (all. n. 15);
- Modello V.I.E. parere favorevole prot. 301 dell' 8 febbraio 2022 (all. n. 16);

2) di procedere all'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Ambito "12.24 – Mercati Generali – UMI 1", ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e della





. - Rep. DD 09/02/2023.0000607.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

Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 e alla conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati del P.E.C. e del relativo Schema di Convenzione (all. n. 4) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'Albo stesso; nei successivi quindici giorni chiunque potrà presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire alla Città di Torino, Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito; 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 n. 73 del 20 marzo 2013, confermata con determinazione dirigenziale n. 3451 del 27 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 trasparente";

7) di pubblicare sulle apposite pagine del Geoportale della Città, alla sezione Governo del Territorio (<http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/albo-pretorio/sue>), la documentazione completa del P.E.C. in formato *.pdf e *.p7m, così come riportata nel presente atto.

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Maria Antonietta Moscariello