CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**
**DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

**ATTO N. DEL 564** **Torino, 20/10/2026**

# DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti gli Assessori:

| | |
|---|---|
| Domenico CARRETTA | Francesco TRESSO |
| Paolo CHIAVARINO | Carlotta SALERNO |
| Chiara FOGLIETTA | Jacopo ROSATELLI |
| Paolo MAZZOLENI | Rosanna PURCHIA |
| Gabriella NARDELLI | |

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:
Marco PORCEDDA

Con l'assistenza della Segretaria Generale Annalisa PUOPOLO.

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) AREA DENOMINATA "PONTE MOSCA" - ADEGUAMENTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 6 OTTOBRE 2022 E MODIFICA PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ED ECONOMICA (P.F.T.E.) A SEGUITO DI VARIANTE AL PDC N. 22/C/2023- APPROVAZIONE.

L'area oggetto del presente provvedimento si colloca nel quartiere Aurora, all'interno della Circoscrizione n. 7, compresa tra i corsi Giulio Cesare e Brescia, la via Aosta e il Lungo Dora Firenze, sulla quale, in data 6 settembre 2022, la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 590 ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), finalizzato alla realizzazione di un Campus Urbano in parte destinato ad uso turistico ricettivo e in parte ad uso terziario/ASPI.

La relativa Convenzione urbanistica veniva stipulata tra la Città e la società TSH Turin Propco S.r.l. in data 6 ottobre 2022 con atto a rogito notaio Francesca Morotti Astore, Repertorio n. 3456 e Raccolta n. 2392, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Torino il 31 ottobre 2022 al n. 50935 Serie 1T e trascritto a Torino 1 in data 2 novembre 2022 n. d'ordine



. - Rep. DEL 20/10/2026.0000564.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Stefano Lo Russo, ANNALISA PUOPOLO 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

46871-46872 e n. particolare 35027-35028. A seguito delle intervenute proroghe di legge, da ultimo ai sensi del D.L. n. 200/2025 convertito con Legge n. 26/2026, la scadenza della Convenzione è fissata ad oggi al 6 settembre 2036.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 899 del 20 dicembre 2022 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri relativo alla messa in sicurezza del Canale Ceronda, nel tratto compreso tra corso Brescia e via Aosta, per l'importo complessivo di Euro 1.038.279,22, già dedotto del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010, mecc. n. 2010 02469/009.

Le succitate opere sono già state realizzate e collaudate, con approvazione del certificato di collaudo tecnico amministrativo con determinazione dirigenziale n. 1863 del 28 marzo 2024 della Divisione Infrastrutture, per un importo di Euro 1.239.485,92, di cui Euro 1.038.279,22 a scomputo degli oneri ed Euro 201.206,70 come opere a totale carico del Proponente, in coerenza con gli artt. 14.3 e 15.2 lettera D punto l) della Convenzione stipulata.

In data 21 novembre 2023, il Comune ha quindi rilasciato il permesso di costruire n. 22/c/2023 avente ad oggetto la realizzazione di tutti gli interventi privati previsti per una SLP complessiva di 23.535 mq; la comunicazione di inizio dei lavori è stata presentata in data 8 settembre 2026.

Il Soggetto Attuatore, anche in considerazione delle mutate esigenze di mercato, ha rilevato la necessità di rivedere il progetto edilizio prevedendone una realizzazione progressiva, con ottimizzazione degli spazi e dei servizi mediante la razionalizzazione dei percorsi e la riduzione dell'incidenza dei collegamenti verticali, con conseguente miglioramento dell'efficienza funzionale dell'organismo edilizio che, mediante l'accorpamento dei corpi di fabbrica ad uso turistico ricettivo, consentirà:

- una significativa riduzione delle superfici disperdenti dell'involucro edilizio, con conseguente miglioramento delle prestazioni energetiche complessive dell'intervento;
- una distanza maggiore dall'edificio esistente residenziale a "croce", esterno al perimetro del PEC, posto all'angolo tra Lungo Dora Firenze e via Aosta, con effetti migliorativi sotto il profilo del rapporto con il contesto costruito e delle condizioni di aerazione, illuminazione e introspezione.

Visti gli articoli 2.2, 2.3 e 2.4 delle NTA del PEC e l'art. 4 della Convenzione Urbanistica stipulata, il Soggetto Attuatore, con nota prot. arr. 1569 del 7 aprile 2026, integrata in data 17 aprile 2026 (prot. 1736), ha quindi presentato apposita istanza di adeguamento della Convenzione urbanistica sottoscritta il 6 ottobre 2022, finalizzata al rilascio di apposita variante al permesso di costruire ed alla verifica di coerenza con le flessibilità attuative e planivolumetriche già ammesse dal PEC, prevedendo:

- l'articolazione dell'intervento di rigenerazione dell'Area Ponte Mosca in tre fasi distinte, nella prima delle quali sarà realizzato il fabbricato principale ad uso turistico-ricettivo;
- la modifica, rispetto al permesso di costruire n. 22/c/2023, dell'impronta al suolo del fabbricato principale ad uso turistico-ricettivo e del planivolumetrico di tutte le fasi, nel rispetto degli elementi prescrittivi del PEC;
- la conseguente ridefinizione delle aree in assoggettamento ad uso pubblico e la semplificazione degli accessi all'area assoggettata con una migliore permeabilità pedonale;
- l'individuazione di due distinte aree a parcheggio privato che garantiscono una implementazione delle aree verdi, una inserita nell'ambito dell'area a verde pubblico parco urbano, la seconda in prossimità del confine sud della porzione in cui è prevista l'edificazione, destinate in modo esclusivo allo stallo di veicoli sostenibili quali biciclette, anche elettriche, e monopattini elettrici;
- la revisione del relativo Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica a cura e spese del



. - Rep. DEL 20/10/2026.0000564.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Stefano Lo Russo, ANNALISA PUOPOLO 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

Proponente, fermo restando che non viene modificato il progetto del parco in cessione di cui al PFTE approvato con la soprarichiamata deliberazione della Giunta Comunale n. 590 del 6 settembre 2022.

Valutata come migliorativa per la Città la soprarichiamata proposta progettuale, alla luce delle descritte modifiche di distribuzione della capacità edificatoria e delle aree verdi da assoggettare, la Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, con nota del 20 maggio 2026, prot. 2068, ha comunicato in anticipazione, sulla base dell'istruttoria condotta, che la proposta di variante edilizia, presentata successivamente in data 15 settembre 2026, per modifiche attinenti al planivolumetrico e alla realizzazione per fasi con relativa rimodulazione della conformazione delle aree in assoggettamento ad uso pubblico e relativo PFTE, non comporta modifica al PEC, non determinando alcuna variazione degli elementi prescrittivi di cui all'art. 2 delle NTA del PEC e rientrando nei limiti di flessibilità ammessi dagli artt. 2.2, 2.3, 4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PEC approvato e dell'art. 4 della Convenzione Urbanistica stipulata.

Con nota prot. arrivo n. 4251 del 11 agosto 2026 (ALL.1) l'Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, esaminato l'elaborato acquisito agli atti della Città con prot. 4188 del 6 agosto 2026, ha espresso parere favorevole in merito alla non significatività degli impatti derivanti dalle modifiche introdotte e della validità delle condizioni ambientali definite dalla Determinazione Dirigenziale n. 5834 del 4 dicembre 2021 di esclusione dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica.

Ferma restando la SLP totale dell'intervento pari a 23.535 mq, gli interventi edilizi del PEC saranno quindi realizzati in fasi tra loro autonome, alle quali potranno corrispondere distinti titoli abilitativi edilizi di seguito descritti, come specificato nell'ALL.2 "Raffronto PEC" (agli atti con prot. 4289 del 14 agosto 2026):

- Fase A di SLP pari a 20.497,70 mq a destinazione turistico-ricettiva con realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a cura e spese sulle aree in assoggettamento ad uso pubblico e a scomputo sulle aree a verde pubblico-parco urbano previste in cessione;
- Fasi B e C di SLP complessiva massima pari a 3.037,30 mq, con altra destinazione da definire tra quelle ammesse dal PEC, che potranno essere attuate successivamente alla Fase A.

A seguito della modifica dell'impronta al suolo dell'edificio previsto in progetto nella fase A e della conseguente ridefinizione del perimetro delle aree da assoggettare all'uso pubblico, che risultano pari a mq. 2.137,20, si è provveduto all'adeguamento del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (ALL.3) delle relative opere di urbanizzazione ivi insistenti, da realizzare a cura e spese del Proponente per l'importo complessivo aggiornato di euro 528.539,00, fermo restando che tale importo resterà a carico del Proponente senza possibilità di scomputo.

Su tale progetto delle opere di urbanizzazione, inoltrato alla Città con prot. 3128 del 27 maggio 2026, la Riunione dei Servizi, nella seduta del 21 luglio 2026, ha acquisito i pareri di competenza favorevoli con prescrizioni da ottemperarsi entro la presentazione del Progetto Esecutivo, descritte nel verbale pervenuto con prot. 4180 del 6 agosto 2026. A conclusione del tavolo delle urbanizzazioni è stato inoltre recepita la nota dell'Ufficio Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici (prot. arr. 4250 del 11 agosto 2026), con cui si precisa che i pareri espressi e allegati al verbale della suddetta Riunione dei Servizi "*sono riferiti al solo procedimento di bonifica relativo all'area interessata dalla Fase 1 – lotto Campus del sito, al fine di verificare la congruità di quanto dichiarato nella perizia asseverata rispetto al progetto di MISP approvato con determinazione dirigenziale n.4391 del 23 settembre 2022, riguardante le opere private nel sottosuolo.*".

Con il presente provvedimento viene quindi approvato lo schema di atto modificativo (ALL.4) che



. - Rep. DEL 20/10/2026.0000564.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Stefano Lo Russo, ANNALISA PUOPOLO 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

adegua in parte gli artt. 4, 5, 9, 16, 24, esclusivamente con riguardo alla modifica, a parità di superficie, delle aree in assoggettamento e alla rivisitazione delle fasi di realizzazione dell'intervento, con gli elaborati planimetrici che sostituiscono integralmente quelli della citata Convenzione del 2022, restando valide ed efficaci tutte le altre disposizioni non modificate dallo schema di atto modificativo stesso.
Sul citato atto modificativo (prot. interno 5189 del 5 ottobre 2026) è stato altresì acquisito il parere favorevole del Servizio Convenzioni della Città in data 5 ottobre 2026 (prot. arr. 5194) nonché l'assenso della Società Proponente TSH Turin Propco S.r.l. con nota del 6 ottobre 2026 (prot. arr. n. 5206).

Si dà atto, inoltre, che gli Uffici hanno proceduto all'esame dell'area di Ponte Mosca in relazione al periodo di salvaguardia legato all'adozione del Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale della Città, ai sensi degli artt. 14, 15 e 17 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16 marzo 2026, immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.
Dalla data di adozione del Progetto Preliminare è previsto, ai sensi dell'art. 58, comma 2 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., che il Comune debba sospendere ogni determinazione sulle istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con le norme contenute nel Progetto Preliminare sino alla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.
Per quanto attiene al caso di specie, esso rientra nelle ipotesi di cui all'art. 64, comma 1 delle Norme di Attuazione del Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale, ravvisandosi una posizione di affidamento qualificato in capo al Soggetto Attuatore che ha sottoscritto la Convenzione di P.E.C. in corso di validità.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.;
Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;
Visto il progetto preliminare della revisione del Piano Regolatore di Torino, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del 16 marzo 2026 n. 123;
Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano

1. di prendere atto che le modifiche edilizie proposte dalla TSH Turin Propco S.r.l., con i conseguenti adeguamenti relativi al Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica delle opere di



. - Rep. DEL 20/10/2026.0000564.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Stefano Lo Russo, ANNALISA PUOPOLO 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

urbanizzazione a cura e spese ed alla Convenzione urbanistica sottoscritta il 6 ottobre 2022, in relazione esclusivamente alle aree da assoggettare all'uso pubblico e alle fasi di realizzazione, finalizzati al rilascio di apposita variante al permesso di costruire sono coerenti con le flessibilità attuative e planivolumetriche già ammesse dal PEC, come risulta dall'apposito elaborato denominato **"**Raffronto PEC" **(ALL. 2)** che, pertanto, si intende integrativo del PEC medesimo; si prende, altresì, atto che è stato acquisito il parere favorevole dell'Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali **(ALL. 1)** in merito alla non significatività degli impatti derivanti dalle modifiche introdotte e della validità delle condizioni ambientali definite dalla Determinazione Dirigenziale n. 5834 del 4 dicembre 2021 di esclusione dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica;

2. di approvare l'adeguamento del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica **(ALL.3)** approvato in sede di PEC, relativo alle opere da realizzare a cura e spese del Proponente sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, per l'importo complessivo aggiornato di Euro 528.539,00, anche a seguito del verbale della Riunione dei Servizi del 21 luglio 2026, dei pareri acquisiti con prescrizioni da ottemperarsi entro la presentazione del Progetto Esecutivo e della nota dell'Ufficio Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici (prot. arr. 4250 del 11 agosto 2026) richiamata in narrativa;
3. di approvare lo schema di atto modificativo **(ALL. 4)** di adeguamento della Convenzione Urbanistica relativa al Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dell'area Ponte Mosca, stipulata tra la Città e la società TSH Turin Propco S.r.l. in data 6 ottobre 2022 con atto a rogito notaio Francesca Morotti Astore, Repertorio n. 3456 e Raccolta n. 2392, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Torino il 31 ottobre 2022 al n. 50935 Serie 1T e trascritto a Torino 1 in data 2 novembre 2022 n. d'ordine 46871-46872 e n. particolare 35027-35028.
   Vengono, in particolare, modificati gli artt. 4, 5, 9, 16, 24 con gli elaborati planimetrici che sostituiscono integralmente quelli della citata Convenzione del 2022, restando valide ed efficaci tutte le altre disposizioni non modificate dallo schema di atto modificativo stesso;
4. di provvedere alla stipulazione per atto pubblico della citata Convenzione modificativa del PEC (ALL. 4) entro il termine di 12 mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, a norma del Regolamento per i contratti vigente, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
5. di dare atto che il presente provvedimento è conforme alle vigenti disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico (V.I.E.), essendo già stato acquisito il documento di V.I.E. a seguito di approvazione del P.E.C. con deliberazione della Giunta Comunale n. 590 del 6 settembre 2022.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni



. - Rep. DEL 20/10/2026.0000564.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Stefano Lo Russo, ANNALISA PUOPOLO 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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.
Si dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al/alla sottoscritto/a

LA DIRIGENTE
Teresa Pochettino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.
Si dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al/alla sottoscritto/a

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
Dario Maria D'Attoma per Antonino Calvano

---

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Annalisa Puopolo

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. DEL-564-2026-All_1-1_4251_20260811_Riscontro_Ambiente_non_significativita.pdf
2. DEL-564-2026-All_2-2_4289_20260814_RAFFRONTO_PEC.pdf
3. DEL-564-2026-All_3-3_3128_20260527_PFTE_aggiornamento.pdf
4. DEL-564-2026-All_4-4_5189_20261005_Atto_adeguamento_TSH.pdf

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



. - Rep. DEL 20/10/2026.0000564.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Stefano Lo Russo, ANNALISA PUOPOLO 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