



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
S. TRASFORMAZIONI URBANE E STRATEGICHE E SPAZIO PUBBLICO**

ATTO N. DEL 590

Torino, 06/09/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Chiara FOGLIETTA

Paolo MAZZOLENI

Gabriella NARDELLI

Francesco TRESSO

Rosanna PURCHIA

Giovanna PENTENERO

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:
Jacopo ROSATELLI - Carlotta SALERNO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) AREA DENOMINATA
"PONTE MOSCA", DELIMITATA DAI CORSI GIULIO CESARE E BRESCIA,
VIA AOSTA E LUNGO DORA FIRENZE – APPROVAZIONE.

Il P.R.G. vigente destina l'area, oggi di proprietà di TSH TURIN PROPCO S.R.L., compresa tra i corsi Giulio Cesare e Brescia, la via Aosta e il Lungo Dora Firenze, denominata "Ponte Mosca" per la vicinanza del Ponte omonimo posto sul fiume Dora Riparia, come "Area TE con prescrizioni particolari: PONTE MOSCA" (NUEA vol. I art. 8 comma 56 quater), con indice territoriale massimo pari a 1,35 mq SLP/mq ST e prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio per la sua trasformazione; una minima porzione dell'area è destinata a Residenza R1, sempre con indice di edificabilità fondiario di 1,35 mq SLP/mq SF. Con istanza del 25 giugno 2020, la Società proponente TSH TURIN PROPCO S.R.L. ha richiesto l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato. L'intervento edilizio previsto nel P.E.C., che si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a 17.436 mq, prevede la realizzazione, previa demolizione integrale degli edifici esistenti a nord-est dell'isolato, di una struttura composta da più blocchi di edifici di

SLP pari a complessivi 23.535 mq, di cui 21.511,15 mq destinati all'uso turistico ricettivo e 2.023,85 mq destinati ad uso terziario o riconducibili a tipologie di insediamento compatibili con l'ASPI. Il P.E.C prevede un unico Lotto di Intervento, con facoltà di articolare gli interventi edilizi in più fasi distinte. Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. è pari a mq 18.828 e sarà soddisfatto per mq 7.819,20 con la cessione gratuita alla Città e l'assoggettamento all'uso pubblico di aree, mentre la restante parte, pari a mq 11.008,80 verrà monetizzata ai sensi dell'art. 6, comma 9 delle N.U.E.A. di P.R.G., data l'impossibilità per il Proponente di reperire nell'area oggetto del P.E.C. la totalità degli standard urbanistici dovuti. Tale fabbisogno è di seguito specificato:

- aree in cessione per 5.682 mq, destinate a verde pubblico - parco urbano;
- aree da assoggettare all'uso pubblico per 2.137,20 mq, di cui 1.302,30 mq destinati a piazza e percorsi di collegamento e 834,90 mq destinati ad area verde corte interna;
- aree da monetizzare pari a mq 11.008,80. In particolare, l'importo della monetizzazione, come da stima del 9 giugno 2022 dell'Ufficio Valutazioni della Città di Torino, è pari ad euro 226,00/mq di SLP, pertanto per un valore complessivo di euro 1.865.991,60, cui è già stato applicato il coefficiente di riduzione del 25%, in attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale dell'8 giugno 2010 (mecc. n. 2010-03339/009). Detto importo verrà corrisposto in quattro rate di euro 466.497,90, la prima delle quali all'atto della sottoscrizione della medesima Convenzione.

Il P.E.C. comprende il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere di Urbanizzazione, sul quale si è espressa favorevolmente l'Unità Operativa Urbanizzazioni con parere e relative prescrizioni del 23 giugno 2022 (prot. arr. 1612). Tale progetto riguarda le opere da eseguire sia a scomputo degli oneri dovuti che a cura e spese del Proponente, come di seguito indicato:

- verde pubblico - parco urbano sulle aree in cessione (inclusa illuminazione, strutture, impianti tecnologici e sottoservizi per l'eventuale realizzazione di un chiosco) per un importo di lavori stimato in Euro 971.612,54, di cui Euro 777.290,03 ammessi a scomputo in applicazione del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 (mecc. n. 2010-02469/009);

- messa in sicurezza del Canale Ceronda tra via Brescia e via Aosta - Lungo Dora Firenze/nuovo collettore acque piovane da corso Brescia al lungo Dora per un importo di lavori stimato pari a Euro 1.812.400,00, di cui Euro 1.449.920,00 ammessi a scomputo in applicazione del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010;

- realizzazione a cura e spese del Proponente della piazza, percorsi pedonali e corti interne per l'importo di euro 522.590,19;

- ripristino post cantiere, a cura e spese del Proponente, dei marciapiedi e strade con opere da definire con i Servizi competenti.

Il costo di costruzione è quantificato in euro 1.620.067,50 e gli oneri di urbanizzazione circa euro 2.144.563,56, dai quali verrà dedotto il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo. Il Proponente si farà carico dell'importo relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo eccedente il valore degli oneri come determinato al rilascio del permesso di costruire.

All'esito delle sedute dell'Organo Tecnico Comunale e delle molteplici interlocuzioni con la Città, anche in merito al progetto delle opere di urbanizzazione, il Proponente, da ultimo in data 2 agosto 2021 (con nota prot. 2253), ha trasmesso le richieste integrazioni documentali anche di natura ambientale; a seguito della nota del 16 agosto 2021 del Servizio Adempimenti Ambientali, con Determinazione Dirigenziale n. 3853 del 2 settembre 2021, il Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A ha quindi preso atto della completezza e adeguatezza dei documenti predisposti dal Proponente per la fase di assoggettabilità alla procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2002 e s.m.i.

Con Determinazione Dirigenziale n. 5834 del 4 dicembre 2021 della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, avente ad oggetto "Verifica preventiva di assoggettabilità alla fase di VAS

esclusione – Verifica di compatibilità con il piano di classificazione acustica: coerenza”, il P.E.C. è stato escluso dalla fase di valutazione della V.A.S. subordinatamente all’osservanza delle prescrizioni ivi elencate. Il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere di competenza della Divisione Edilizia Privata in data 22 giugno 2022 (prot. arr. n. 1606). Si dà inoltre atto che, in conformità a quanto disposto con Determinazione Dirigenziale del Dirigente della Divisione Urbanistica e Qualità dell’Ambiente Costruito n. 2149 del 12 maggio 2022, in mancanza dell’acquisizione preventiva del parere della Commissione Edilizia per l’approvazione del P.E.C. in quanto vacante, costituisce obbligo per il Proponente presentare, contestualmente alla richiesta dei singoli titoli edilizi, un “Progetto di insieme” che contestualizzi l’intervento nell’ambito del P.E.C. approvato.

A seguito della determinazione dirigenziale n. 2898 del 23 giugno 2022, di accoglimento del P.E.C. relativo all’area denominata “Ponte Mosca”, 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 (integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica) e conseguente pubblicazione all’Albo Pretorio on line della Città degli elaborati relativi al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) nonché dello schema di Convenzione, per quindici giorni consecutivi, dal 23 giugno 2022 al 7 luglio 2022 compreso, nei successivi quindici giorni, dall’8 luglio 2022 al 22 luglio 2022 compreso, non sono pervenute osservazioni in materia urbanistica e ambientale

La documentazione completa relativa al P.E.C. è stata altresì trasmessa con nota Prot. n. 1681 del 29 giugno 2022 alla Circoscrizione n. 7 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con deliberazione Consiglio Circoscrizionale n. 33 in data 25 luglio 2022, ha espresso parere favorevole, allegato al presente provvedimento (All. n. 24).

A seguito del periodo di pubblicazione, i Proponenti hanno ulteriormente aggiornato gli elaborati del P.E.C. in data 21 luglio 2022 (prot. 1900). Si dà altresì atto che lo Schema di Convenzione, condiviso con la Proponente in data 20 giugno 2022, ha ottenuto, da parte del Direttore del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata Territorio, parere favorevole con nota prot. 1669 del 28 giugno 2022.

Con atto unilaterale d’obbligo rogito notaio Francesca Morotti Astore, sottoscritto in data 2 agosto 2022 (certificato di rogito pervenuto in data 3 agosto 2022 prot. arr.2069), garantito dal deposito cauzionale presso il medesimo Notaio, dell’importo di euro 64.336,91, corrispondente al 3% del valore stimato degli oneri di urbanizzazione, il Proponente si è impegnato alla sottoscrizione della Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell’area denominata “Ponte Mosca”.

Il Proponente, con trasmissione a mezzo PEC del 3 agosto 2022 (prot. arr.2069), ha accettato senza riserve l’importo della monetizzazione riportato nello schema di Convenzione allegato all’atto d’obbligo.

Con nota del Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico del 4 agosto 2022 (prot. part. 2080) è stata condivisa con i Proponenti la versione completa e finale dello Schema di Convenzione, accettata dalla TSH TURIN PROPCO S.R.L. mediante conferma a mezzo PEC (prot. arr. 2083 in pari data) del documento che costituisce l’Allegato 6 alla presente deliberazione di approvazione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l’art. 48 del 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;

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 approvare, ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'area denominata "Ponte Mosca", composto dai seguenti elaborati (All. nn. 1 - 25):

Documento agli atti di STILO	prot	data prot
All_1_PEC.pdf.p7m	1900	21/07/2022
All_2_BOOK_CANALE_CERONDA.pdf.p7m	1401	07/06/2022
All_3_BOOK_PARCO.pdf.p7m	1402	07/06/2022
All_4_BOOK_OPERE_ASSOGGETTAMENTO.pdf.p7m	1403	07/06/2022
All_5_VIE.pdf	1502	14/06/2022
All_6_SCHEMA_CONVENZIONE.pdf.p7m	2080	04/08/2022
All_7_INDAGINI_AMB_CARATTERIZZAZIONE_ANALISI_RISCHIO.pdf.p7m	1413	07/06/2022
All_8_RELAZIONE_GEOLOGICA_GEOTECNICA_SISMICA.pdf.p7m	1404	07/06/2022
All_9_VERIFICA_COMPATIB_IDRAULICA.pdf.p7m	1404	07/06/2022
All_10_PROGETTO_INVARIANZA_IDRAULICA.pdf.p7m	1405	07/06/2022
All_11_RILIEVO_VERDE.pdf.p7m	1405	07/06/2022
All_12_VALUTAZ_AMBIENTALE_ART28NUEAPRG.pdf.p7m	1406	07/06/2022
All_13_INDAGINI_GEOFISICHE.pdf.p7m	1407	07/06/2022
All_14_INDAGINI_AMBIENTALI_EDIFICI_ESISTENTI.pdf.p7m	1408	07/06/2022
All_15_PIANO_CARATTERIZZAZIONE.pdf.p7m	1409	07/06/2022
All_16_PLANIMETRIA_INDAGINI_AMBIENTALI.pdf.p7m	1409	07/06/2022
All_17_INTEGRAZIONE_TERRE_ROCCE_SCAVO.pdf.p7m	1409	07/06/2022
All_18_VERIFICA_COMPATIB_PIANO_CLASS_ACUST.pdf.p7m	1409	07/06/2022

All_19_VALUTAZ_PREVISIONALE_CLIMA_IMPATTO_ACUST.pdf.p7m	1410	07/06/2022
All_20_RELAZIONE_TECN_VERIFICA_ASSOGGETT_VAS.pdf.p7m	1411	07/06/2022
All_21_STUDIO_VIABILISTICO.pdf.p7m	1412	07/06/2022
All_22_ADDENDUM_CONSUMO_SUOLO.pdf.p7m	1412	07/06/2022
All_23_AMBIENTE_ESCLUSIONEVAS_DD_5834_4_12_2021.pdf	3824	20/12/2021
All_24_DELIBERA_CIRC7_33_25_07_2022.pdf	1983	27/07/2022
All_25_TABELLA_CORRISPONDENZA_DENOMINAZIONE_FILE.pdf		

2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della Convenzione stessa (All. n. 6), attuativa del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativa all'area denominata "Ponte Mosca", 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 quelle 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, tra il Comune di Torino e la società Proponente il P.E.C.;

3) di prendere atto che gli introiti relativi al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura della Divisione Edilizia Privata e che gli importi delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri saranno inseriti nei documenti di programmazione dell'Ente;

4) di prendere atto che, in osservanza del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., art. 23 comma 1 lettera b), in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'art. 1, comma 6, della Legge 21 dicembre 2001 n. 443 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire con segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire;

5) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (All. n. 5).

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Teresa Pochettino















Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini











IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

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-590-2022-All_1-All_1_PEC.pdf.p7m |  |
| 2. DEL-590-2022-All_2-All_2_BOOK_CANALE_CERONDA.pdf.p7m |  |
| 3. DEL-590-2022-All_3-All_3_BOOK_PARCO.pdf |  |
| 4. DEL-590-2022-All_4-All_4_BOOK_OPERE_ASSOGGETTAMENTO.pdf |  |
| 5. DEL-590-2022-All_5-All_5_VIE.pdf |  |
| 6. DEL-590-2022-All_6-ALL_6_SCHEMA_CONVENZIONE.pdf |  |
| 7. DEL-590-2022-All_7-
All_7_INDAGINI_AMB_CARATTERIZZAZIONE_ANALISI_RISCHIO.pdf.p7m |  |
| 8. DEL-590-2022-All_8-All_8_RELAZIONE_GEOLOGICA_GEOTECNICA_SISMICA.pdf.p7m |  |
| 9. DEL-590-2022-All_9-All_9_VERIFICA_COMPATIB_IDRAULICA.pdf.p7m |  |
| 10. DEL-590-2022-All_10-All_10_PROGETTO_INVARIANZA_IDRAULICA.pdf.p7m |  |
| 11. DEL-590-2022-All_11-All_11_RILIEVO_VERDE.pdf.p7m |  |
| 12. DEL-590-2022-All_12-All_12_VALUTAZ_AMBIENTALE_ART28NUEAPRG.pdf.p7m |  |
| 13. DEL-590-2022-All_13-All_13_INDAGINI_GEOFISICHE.pdf.p7m |  |
| 14. DEL-590-2022-All_14-All_14_INDAGINI_AMBIENTALI_EDIFICI_ESISTENTI.pdf.p7m |  |

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

15. DEL-590-2022-All_15-All_15_PIANO_CARATTERIZZAZIONE.pdf.p7m 
16. DEL-590-2022-All_16-All_16_PLANIMETRIA_INDAGINI_AMBIENTALI.pdf.p7m 
17. DEL-590-2022-All_17-All_17_INTEGRAZIONE_TERRE_ROCCE_SCAVO.pdf.p7m 
18. DEL-590-2022-All_18-All_18_VERIFICA_COMPATIB_PIANO_CLASS_ACUST.pdf.p7m 
19. DEL-590-2022-All_19-All_19_VALUTAZ_PREVISIONALE_CLIMA_IMPATTO_ACUST.pdf.p7m 
20. DEL-590-2022-All_20-All_20_RELAZIONE_TECN_VERIFICA_ASSOGGETT_VAS.pdf.p7m 
21. DEL-590-2022-All_21-All_21_STUDIO_VIABILISTICO.pdf.p7m 
22. DEL-590-2022-All_22-All_22_ADDENDUM_CONSUMO_SUOLO.pdf.p7m 
23. DEL-590-2022-All_23-All_23_Ambiente_esclusioneVAS_DD_5834_4_12_2021.pdf 
24. DEL-590-2022-All_24-All_24_DEL_CIRC7_33_25_07_2022_.pdf 
25. DEL-590-2022-All_25-ALL_25_TABELLA_CORRISPONDENZA_DENOMINAZIONE_FILE.pdf 