



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO

ATTO N. DEL 972

Torino, 30/09/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Sonia SCHELLINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO	Alberto UNIA
Roberto FINARDI	Sergio ROLANDO
Marco Alessandro GIUSTA	Marco PIRONTI
Antonino IARIA	Francesca Paola LEON
Maria LAPIETRA	

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori:
Alberto SACCO

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO "9.200 REGALDI" -
CONVENZIONE AVENTE AD OGGETTO LA GESTIONE ED
OTTIMIZZAZIONE DEL PROGETTO DI PARCO. APPROVAZIONE SCHEMA.**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2015 1679/009 è stato approvato il Piano Particolareggiato (P.P.) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.200 Regaldi" con relativo schema di Convenzione urbanistica.

In data 23 dicembre 2016 con atto Rogito Notaio Ganelli n. 23835 Rep. 35590 è stata stipulata la Convenzione quadro relativa al predetto Piano Particolareggiato e la Convenzione attuativa relativa alla U.I.1 del medesimo.

Con nota del 3 dicembre 2020 Prot arr. 3581, allo scopo di garantire i dovuti standard qualitativi, il Soggetto Proponente ha proposto alla Città di effettuare, a propria cura e spese, ulteriori opere di



riqualificazione sulle aree a verde previste in cessione, da approvarsi in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste sull'U.I.1 del Piano Particolareggiato.

Con tale nota il Soggetto Proponente ha parimenti proposto di effettuare la gestione, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la pulizia, di tutte le aree a parco previste in cessione (pari a mq 18.425 mq come da planimetria **allegato 1**) comprensiva degli impianti e manufatti ivi insistenti, per un periodo più lungo rispetto alla validità dello strumento urbanistico successivamente concordato in trent'anni.

Tale proposta, in quanto coerente con gli obiettivi di permeabilità tra l'area verde pubblica e la struttura commerciale e di elevata qualità manutentiva nel tempo, è ritenuta di forte interesse pubblico dalla Città e, da parte del Proponente, essenziale per l'attrattività dell'intervento. Pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2020 02803/009 del 10 dicembre 2020 sono state dettate le "Linee di indirizzo per gli atti successivi" recepite nello schema di Convenzione oggetto della presente;

Dato atto che il fabbisogno urbanistico complessivo per servizi è pari a 81.153 mq. (di cui 18.425 destinati a parco dell'U.I. 1), il progetto indica una disponibilità totale di aree per servizi pari a 86.129 mq. La maggior dotazione pari a 4.976 mq. rappresenta quindi una dotazione aggiuntiva complessiva che il Proponente si impegna a cedere nel quadro degli accordi per la gestione del parco.

Per recepire i predetti impegni, è stato quindi concordato con i Proponenti apposito atto convenzionale con la Città, il cui schema viene approvato con il presente provvedimento (**all.1**), con i seguenti contenuti:

- cessione di aree per un totale pari a 18.425 mq. da destinarsi a parco dell'U.I. 1, di cui una superficie massima pari a 4.976 mq. in cessione della sola nuda proprietà con mantenimento del diritto di usufrutto per anni 30 (trenta) a favore dell'attuale Proprietario e dei suoi aventi causa;
- impegno del Proprietario Proponente e suoi aventi causa a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di riqualificazione delle aree a parco in cessione (comprese quelle in usufrutto), aggiuntive rispetto agli interventi di riqualificazione previsti dal Piano Particolareggiato, da approvarsi in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per l'U.I. 1.;
- per anni 30 a far data dalla stipulazione dell'atto di cessione delle aree con contestuale riserva del diritto di usufrutto, il Proprietario Proponente e suoi aventi causa si impegnano alla gestione di tutte le aree a parco (mq. 18.425) relative all'U.I. 1, comprensiva della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché della pulizia, ed il pagamento delle utenze, manlevando la Città da qualsiasi responsabilità penale, civile o patrimoniale derivante dalla fruizione del parco;
- le aree oggetto di usufrutto dovranno essere mantenute liberamente accessibili ai cittadini, salvo limitazioni temporanee connesse ad eventi definiti nel "Piano annuale di attività" di cui al punto successivo;
- entro il 30 ottobre di ogni anno, il Proprietario Proponente o il Gestore dovrà concordare con la Città un "Piano annuale di attività" da realizzarsi nel successivo anno solare. Le attività proposte dovranno essere, in ogni caso, compatibili con la destinazione urbanistica a verde e parco e con la presenza della fascia di rispetto cimiteriale. La Città potrà, altresì, proporre la realizzazione di proprie iniziative previo preavviso al Soggetto Proponente o al Gestore da trasmettersi entro il 31 dicembre al fine di coordinare i rispettivi programmi;
- definizione delle modalità di composizione degli eventuali contrasti tra il Proprietario Proponente o il Gestore e la Città e le sanzioni in caso di violazione degli obblighi convenzionali, con facoltà di revoca della Convenzione e conseguente decadenza dell'usufrutto in casi di gravi inadempimenti da parte del Proprietario Proponente o del Gestore;



- eventuale rinuncia da parte del Proprietario Proponente, a partire dal quinto anno dalla sottoscrizione della Convenzione e con preavviso minimo di 12 mesi alla Città, con l'obbligo di garantire gli impegni sino al 31 dicembre dell'anno in corso e comunque sino al consolidamento della piena proprietà in capo alla Città, da farsi constare in atto pubblico.

In conseguenza della costituzione del diritto di usufrutto su parte delle aree, le opere a scomputo di riqualificazione dell'area a parco lineare compreso tra corso Novara e via Pacini e sulle aree verdi interne all'Ambito ammontano ad un importo complessivo stimato pari a euro 532.852,39, al lordo del coefficiente del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010, in luogo di quelle approvate in sede di Piano Particolareggiato per un importo complessivo (al lordo del citato coefficiente) di euro 610.000,00.

Tali importi sono oggetto delle consuete verifiche operate in sede di Riunioni dei Servizi per la valutazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, tutt'ora in corso.

In particolare tali opere consistono sinteticamente nella realizzazione del percorso pedonale e ciclabile principale con relativi arredi urbani ed impianto di illuminazione pubblica, delle aree prative e dei sistemi verdi di gestione delle acque meteoriche (Rain garden).

Oltre alle opere previste a scomputo degli oneri, le opere aggiuntive proposte a cura e spese dal Proponente, sia sulle aree cedute a titolo definitivo, che su quelle gravate da usufrutto, per un ammontare complessivo ad oggi stimato pari a euro 1.676.969,12 e in fase di valutazione presso i competenti uffici, da garantirsi in sede di stipula della Convenzione, consistono nella:

- creazione, a seguito di modellazione del parco, dei percorsi pedonali secondari, di un'area giochi polifunzionale e dei giardini tematici con finalità didattiche;
- messa a dimora alberi, con particolare attenzione alla loro funzione ombreggiante e di stoccaggio della CO₂, oltre ad arbusti e specie erbacee;
- implementazione della dotazione impiantistica del parco mediante la realizzazione di un impianto di irrigazione (a servizio degli alberi, degli arbusti, delle specie erbacee, e delle superfici a prato), di una rete di alimentazione idrica ed elettrica per le attività del parco, di una rete di telecomunicazioni (wifi e videosorveglianza) e il potenziamento della rete di illuminazione.

Sarà, inoltre, realizzata una terrazza panoramica e previsto il potenziamento quantitativo e qualitativo degli arredi del parco con l'inserimento di panchine, sedute, sdraio, tavoli, cestini portarifiuti ed ulteriori elementi di arredo urbano volti ad assicurare la massima e libera fruizione pubblica della stessa. L'eventuale utilizzo esclusivo della terrazza connesso alle attività commerciali insediate all'interno del centro commerciale comporterà la corresponsione del canone COSAP nel rispetto della vigente normativa.

La Convenzione, il cui schema è oggetto del presente provvedimento, verrà stipulata ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, attualmente in corso di istruttoria presso gli uffici competenti, con l'inserimento nel testo dell'atto degli importi definitivi delle stesse.

Con riguardo all'edificio esistente, localizzato sulle aree in usufrutto e identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1212 Particella 30 subb. 5001 e 5002, il Soggetto Proponente avrà la facoltà di conservare lo stesso, integralmente o anche per porzioni, per un termine trentennale pari alla durata dell'usufrutto.

Poiché tale edificio destinato a servizi pubblici ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui all'art. 4 lett. a), b) e c) delle N.U.E.A. del vigente



P.R.G.. Pertanto, le attività insediabili, anche di tipo commerciale, dovranno essere coerenti con la destinazione a parco pubblico e con le attività ammesse all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, previa stipula di apposita Convenzione ex art. 19 delle N.U.E.A. di P.R.G. che ne disciplini le modalità di utilizzo pubblico.

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.

Visto il P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

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 lo schema di atto convenzionale da sottoscrivere tra la Città ed il Soggetto Proponente del Piano Particolareggiato Regaldi, a parziale modifica ed integrazione della Convenzione stipulata il 23 dicembre 2016, avente ad oggetto gli impegni puntualmente illustrati in narrativa sulle aree a verde previste in cessione a favore della Città e su quelle oggetto di usufrutto trentennale all'interno dell'U.I.1 dell'Ambito "9.200 Regaldi" (all. n. 1);
2. di dare atto che la stipula della Convenzione oggetto del presente provvedimento interverrà ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative all'U.I.1 del Piano Particolareggiato, attualmente in corso di istruttoria presso gli uffici competenti, previa presentazione delle necessarie garanzie fideiussorie descritte puntualmente nello schema di Convenzione;
3. di prendere atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico (V.I.E.) non comportando oneri manutentivi nei confronti della Città.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Rosa Adalgisa Gilardi



Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

LA VICESINDACA
Firmato digitalmente
Sonia Schellino

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Mario Spoto

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-972-2021-All_1-Schema_Convenzione_con_allegati.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