

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 22 marzo 2016)

OGGETTO: VARIANTE N. 253 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 7 DELLA LEGGE REGIONALE 56/1977 E ARTICOLO 89 LEGGE REGIONALE 3/2013 CONCERNENTE L'AREA COMPRESA TRA CORSO UNIONE SOVIETICA, VIA ARDUINO, VIA TUNISI, CORSO SEBASTOPOLI E PORZIONE DELL'ISOLATO COMPRESO TRA VIA TUNISI, VIA ARDUINO, VIA GIORDANO BRUNO, VIA BERTRANDO SPAVENTA. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

Il presente provvedimento riguarda due aree: l'una di circa 17.690 metri quadrati compresa tra corso Unione Sovietica, via Gaspare Vera Libera Arduino, via Tunisi e corso Sebastopoli; l'altra di circa 6.670 metri quadrati costituita da una porzione dell'isolato compreso tra via Tunisi, via Arduino, via Giordano Bruno e via Bertrando Spaventa.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 147 del 12 dicembre 2012 (mecc. 2012 04026/009), esecutiva in data 25 dicembre 2012, è stata adottata, ai sensi dell'articolo 17 comma 7, della Legge Regionale n. 56/1977, la variante parziale n. 253 al vigente P.R.G., concernente gli immobili sopra descritti.

La predetta deliberazione, comprensiva della documentazione urbanistica, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line della Città di Torino per la durata di trenta giorni consecutivi e precisamente dal 24 dicembre 2012 al 22 gennaio 2013.

Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato presso lo stesso Albo Pretorio on line nel periodo sopraccitato e sul B.U.R. del 10 gennaio 2013.

La deliberazione di adozione della presente variante è stata trasmessa per il parere previsto dalla Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 46 - 2144 2013 del 4 febbraio 2013 (allegato 1), ha espresso parere favorevole in quanto la variante non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121 29759 del 21 luglio 2011 e con i progetti sovracomunali approvati, chiedendo tuttavia che vengano esplicitate "le ragioni che hanno indotto l'Amministrazione a considerare nella variante adottata una porzione di "Area Normativa M2", in rapporto ai contenuti del Documento Programmatico della variante strutturale n. 151 al P.R.G. per la Revisione delle attività ammesse e le relative

modalità di attuazione nelle aree per insediamenti produttivi ricomprese nelle aree normative IN, M2, MP, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 130 del 29 settembre 2008, ai sensi della Legge Regionale n. 1/2007. Tale rilievo è determinato dal fatto che, mediante l'adozione di più varianti parziali, il processo di copianificazione avviato con la variante n. 151 potrebbe essere vanificato con il significativo superamento dei positivi obiettivi programmatici previsti".

In proposito si rileva che, essendo profondamente mutati gli scenari e le condizioni del contesto, i contenuti della variante n. 151, laddove confermata, dovranno essere sostanzialmente rivisti rispetto alle previsioni originarie. Peraltro l'Amministrazione, nelle more della definizione del nuovo quadro normativo generale di cui alla variante n. 151 citata, ritiene necessario dare risposta alle istanze che generano ricadute positive sul territorio e che, in assenza di tempestivo riscontro, rischierebbero di essere definitivamente compromesse.

Dall'adozione della presente variante si verificava il fallimento della società Progetto S.p.A., proprietaria del primo isolato (Tribunale di Torino Fallimento n. 161/2014); ogni ipotesi di trasformazione per l'area posta su Corso Unione Sovietica veniva quindi sospesa e conseguentemente anche l'approvazione della presente variante urbanistica.

In proposito si segnala che in data 4 maggio 2015 la società 2M TELECOMUNICAZIONI, con sede in via Arduino, presentava formale istanza affinché il Comune di Torino procedesse con l'approvazione definitiva della variante n. 253 al P.R.G. (allegato 2).

Per quanto riguarda l'iter fallimentare, nel mese di novembre 2015, veniva pubblicato a cura del Tribunale di Torino, un invito alla presentazione di offerte d'acquisto per la vendita a corpo del compendio immobiliare suddetto, a seguito del quale, con verbale di udienza di gara del 15 dicembre 2015, l'immobile veniva aggiudicato alla società Filadelfia S.r.l..

Successivamente, al fine di garantire il mantenimento dell'attività esercitata dalle società Progresso S.r.l. e Progetto Service S.r.l. e l'occupazione degli addetti nei locali situati tra corso Unione Sovietica, via Arduino e via Tunisi, con verbale dell'udienza avanti al Giudice del 3 marzo 2016, la Filadelfia S.r.l. si è impegnata a stipulare un contratto di locazione commerciale dei locali a favore delle Società medesime (all. 3 - n.       ).

Ciò premesso, sulla base delle valutazioni successive alla definizione degli atti soprarichiamati, la nuova proprietà, con nota del 18 marzo 2016 (allegato 4), ha confermato l'interesse all'approvazione della variante n. 253 al P.R.G. con alcune considerazioni che, sulla base degli obblighi sopra citati e delle oggettive diverse condizioni del mercato immobiliare, portano ad una riduzione della S.L.P. massima prevista in fase di adozione da 25.000 metri quadrati a 20.000 metri quadrati.

In accoglimento di quanto osservato, a seguito della complessa vicenda di aggiudicazione dell'immobile compreso nella variante, si rende opportuno procedere ad un adeguamento della scheda normativa "37 sexies Unione Sovietica" adottata, con riduzione della S.L.P. massima realizzabile e con la conseguente revisione delle prescrizioni previste in fase di adozione, tra cui l'eliminazione di alcune deroghe urbanistico-edilizie originariamente previste (altezza massima,

numero dei piani consentito, distanza tra fabbricati, distanza dal filo stradale o edilizio) e l'inserimento di altre specificazioni relative alla possibile diversa distribuzione della S.L.P.. Gli adeguamenti sono puntualmente descritti nella relazione illustrativa dell'elaborato di variante (allegato 5) che viene, pertanto, integralmente sostituito.

Si ritiene, inoltre, necessario, al fine di mantenere l'originaria previsione in merito ai livelli di sostenibilità ambientale, aggiornare i riferimenti alle certificazioni che i nuovi insediamenti dovranno ottenere prescrivendo, come ormai consolidato, che gli stessi debbano raggiungere un valore medio alto della scala di valutazione di certificazioni riconosciute a livello nazionale o internazionale.

Relativamente al Piano di Classificazione Acustica della Città, si richiama quanto già precisato con la sopraccitata deliberazione di adozione della presente variante.

In relazione al maggior valore indotto dalla variante de qua, la proprietà corrisponderà, come previsto dalla normativa vigente, l'apposito contributo di valorizzazione pari ad Euro 1.707.725,00, come da valutazione del Politecnico di Torino. L'impegno da parte della proprietà è formalizzato attraverso la stipulazione di apposito atto unilaterale d'obbligo e garantito con relativa polizza fideiussoria.

Tutto ciò premesso, si ritiene che vi siano i presupposti di interesse pubblico per dare corso all'approvazione definitiva della presente variante.

A tale proposito la Legge Regionale n. 3/2013 consente all'articolo 89 di concludere i procedimenti già avviati con la procedura di cui al previgente articolo 17 della Legge Regionale 56/1977.

A tale fine, anche per evitare aggravii procedurali, il presente procedimento viene concluso e la presente variante approvata ai sensi del predetto articolo 89 e dell'articolo 17 comma 7 della Legge Regionale 56/1977 (ante modifica ex Legge Regionale 3/2013).

Per migliore chiarezza, ai fini della conferma della natura parziale della variante, si evidenziano i seguenti dati quantitativi:

- Quantità globale aree per servizi P.R.G. 1995 44,77 mq/ab,
- Quantità globale aree per servizi a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 44,37 mq/ab,

la variante, pertanto, non riduce né aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 mq/ab. nel rispetto delle dotazioni minime di legge;

- Capacità Insediativa Residenziale teorica P.R.G. 1995 1.151.400 abitanti,
- Capacità Insediativa Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 1.138.711 abitanti,

la variante, pertanto, non incrementa la capacità insediativa residenziale rispetto a quella del P.R.G. 1995;

- Capacità Insediativa non Residenziale P.R.G. 1995 27.574.000 mq,
- Capacità Insediativa non Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 26.686.700 mq,

la variante, pertanto, non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico - ricettive e commerciali in misura superiore al 2%.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, determina un decremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a circa 1210 metri quadrati ed un incremento di 466 abitanti. Per effetto delle varianti approvate successivamente all'approvazione del P.R.G. e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

Tutto ciò premesso,

### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

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

Visto l'articolo 89 della Legge Regionale n. 3/2013;

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

### PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di prendere atto che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse in merito alla variante parziale n. 253; fuori dai citati termini in data 18 marzo 2016 la società Filadelfia S.r.l. ha presentato un'osservazione puntualmente descritta nella narrativa del presente provvedimento e ivi accolta (all. 4 - n.       );
- 2) di prendere atto che in data 4 maggio 2015 la società 2M TELECOMUNICAZIONI ha presentato formale istanza affinché il Comune di Torino proceda con l'approvazione definitiva della variante n. 253 al P.R.G. puntualmente descritta nella narrativa del presente provvedimento e ivi accolta (all. 2 - n.       );
- 3) di prendere atto del giudizio di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento espresso con deliberazione della Giunta Provinciale n. 46 - 2144 2013 del 4 febbraio 2013 in quanto la variante non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di

- Coordinamento della Provincia "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121 29759 del 21 luglio 2011 e con i progetti sovracomunali approvati (all. 1 - n.       );
- 4) di approvare, ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.U.R. 56/1977 (ante modifiche introdotte dalla Legge Regionale n. 3/2013) e dell'articolo 89 Legge Regionale n. 3/2013, la variante parziale n. 253 al vigente P.R.G., dando atto che gli elaborati sono stati sostituiti (all. 5 - n.       ) rispetto a quelli adottati con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 147 del 12 dicembre 2012 (mecc. 2012 04026/009);
  - 5) di prendere atto che, in relazione al maggior valore indotto dalla variante de qua, la proprietà corrisponderà, come previsto dalla normativa vigente, l'apposito contributo di valorizzazione pari ad Euro 1.707.725,00, come da valutazione del Politecnico di Torino. L'impegno da parte della proprietà è formalizzato attraverso la stipulazione di apposito atto unilaterale d'obbligo e garantito con relativa polizza fideiussoria;
  - 6) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE) (all. 6 - n.       );
  - 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE E POLITICHE URBANISTICHE

Stefano Lo Russo

LA DIRETTRICE DELLA DIREZIONE  
TERRITORIO E AMBIENTE

Paola Virano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE DI AREA  
URBANISTICA

Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per LA DIRETTRICE FINANZIARIA

La Dirigente Delegata

F.to Gaidano

---