

Delib.

N. 72 / 2002

CITTÀ DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

adottato nella seduta del 10 giugno 2002

Sessione del Rendiconto

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente MARINO Mauro, i Consiglieri:

AIROLA Giovanni	FAVARO Michela	MONTAGNANA Manfredo
ALTAMURA Alessandro	FERRAGATTA Bruno	NIGRO Giovanni
ALTEA Walter	FUCINI Susanna	OLMEO Gavino
BORGIONE Marco	FURNARI Baldassarre	ORLANDI Massimiliano
BORGOGNO Giuseppe	GABRI Giuliana	PANERO Tommaso
BORSANO Gregorio	GALLO Domenico	PASSONI Gianguido
BURONZO Maria Pia	GALLO Francesco	PROVERA Marilde
CENTILLO Maria Lucia	GHIGLIA Agostino	SALTI Tiziana
CERUTTI Monica	GIORGIS Andrea	SBRIGLIO Giuseppe
CHIAVARINO Paolo	GRECO Eliana	STEFFENINO Marco
COPPOLA Michele	LARIZZA Rocco	TEALDI Luigi
COSTA Gianluca	LEVI-MONTALCINI Piera	TROIANO Dario
CROSETTO Pier Giorgio	LOSPINUSO Rocco	TUMOLO Antonino
CUGUSI Vincenzo	MANGONE Domenico	VENTRIGLIA Ferdinando
CUNTRO' Gioacchino	MINA Alberto	VINCIGUERRA Santina
DELL'UTRI Michele	MONACI Paola	

In totale, con il Presidente, n. 48 presenti, nonché gli Assessori: DEALESSANDRI Tommaso - MONTABONE Renato - ORTOLANO Dario - PEVERARO Paolo - POZZI Paola - SESTERO Maria Grazia - TESSORE Elda - VIANO Mario.

Risultano assenti, oltre al Sindaco CHIAMPARINO Sergio, i Consiglieri: ROSSO Roberto - ROSSOMANDO Anna.

Con la partecipazione del Vice Segretario Generale SBRANA dr. Roberto.

SEDUTA PUBBLICA

§ - L'ordine del giorno reca:

CITTA' DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 10 GIUGNO 2002

(proposta dalla G.C. 17 aprile 2002)

OGGETTO: PRU CORSO GROSSETO-CONCESSIONE CONVENZIONATA AI SENSI ART. 49 COMMA V DELLA LUR – SUB-AMBITO U1 RELATIVO ALL'ATS 4 m CASCINA MALETTA - VARIAZIONE AL P.R.G. AI SENSI DELL' ART. 17 COMMA 8 LETTERA C DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 il 21 aprile 1995 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 il 24 maggio 1995 ha destinato l'area in oggetto, posta nelle immediate vicinanze dello Stadio "delle Alpi" lungo Corso Grosseto all'angolo con Corso Molise, ad "Area da Trasformare per Servizi (ATS) (art. 20 NUEA) denominata "Ambito 4m Cascina Maletta".

Tale ambito risulta compreso in un'area più vasta soggetta al Programma di Recupero Urbano "C.so Grosseto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 9 gennaio 1995 (mecc. 9500124/47), esecutiva dal 3 febbraio 1995 e con D.G.R. 39-15441 del 23 dicembre 1996.

Al fine di rendere attuabile la trasformazione urbanistica dell'area in questione, è stata approvata in data 26 febbraio 2001 una Variante parziale al P.R.G. vigente, la n. 25 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

In sintesi, con tale Variante, si erano previsti il riconoscimento di destinazioni d'uso in atto, con conseguente stralcio di alcuni lotti; una nuova configurazione urbanistica-edilizia, nonché l'articolazione dell'ambito in due sub-ambiti di intervento denominati U1 e U2, al fine di rendere indipendenti le fasi di attuazione degli stessi.

Successivamente all'approvazione della suddetta Variante, i proprietari del sub-ambito U1, al fine di avviarne la trasformazione urbanistica, hanno presentato una proposta di Concessione Convenzionata, ai sensi dell'art. 49, V comma Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e s.m.i.

Dalla verifica della suddetta proposta di Concessione Convenzionata è emerso che la situazione patrimoniale del sub-ambito U1 non corrisponde perfettamente alla perimetrazione individuata nella suddetta Variante, in quanto due porzioni di area, incluse nello stesso,

coinvolgono altre proprietà ed altri usi.

Pertanto, visto l'articolo 17 comma 8 lettera c) della L.U.R. e s.m.i., che stabilisce che non costituiscono variante al PRG gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo e considerato che le suddette porzioni di area sono di modestissima entità, la Civica Amministrazione, fatti eseguire gli indispensabili approfondimenti, è addivenuta alla determinazione di assumere un provvedimento, ai sensi della norma richiamata, atto a variare il perimetro del sub ambito U1, ferme restando tutte le prescrizioni ed i contenuti definiti con la suddetta Variante.

Tale variazione consiste :

- in una moderata traslazione della perimetrazione che definisce i sub-ambiti di intervento U1 e U2, nella porzione destinata ad area a servizi, fino a farli coincidere con le aree di proprietà dei Proponenti la Concessione Convenzionata, con conseguente limitata riduzione della superficie del sub-ambito U1 ed equivalente lieve ampliamento della superficie del sub-ambito U2.
- in una minima modifica della perimetrazione del sub-ambito U1, nel tratto confinante con via Ambrosini, al fine di escludere circa mq. 9, destinati a viabilità.
L'indice di edificabilità è pari a 0,7/3 mqSLP/mqST e le destinazioni previste sono per l'80% (minimo) ad uso residenziale e per il 20% (massimo) ad attività di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI).

Gli interventi in progetto prevedono di destinare l'89 % circa della S.L.P. complessiva ad uso residenziale ed il restante 11 % ad ASPI.

La presente proposta di Concessione Convenzionata per il sub-ambito U1, presentata a giugno 2001 e perfezionata a febbraio 2002, in attuazione delle prescrizioni della predetta Variante di PRU, prevede due lotti di intervento così articolati:

- sul lotto A (destinato a residenza ed ASPI), posto all'angolo fra i corsi Molise e Grosseto, è prevista la realizzazione di un fabbricato che sviluppa un impianto a corte aperta, con due lati paralleli ai fili stradali dei predetti corsi ed un lato allineato alla Cascina Maletta. Il numero dei piani fuori terra proposto è articolato con una previsione di un massimo di 8 piani, sul corpo centrale prospiciente il corso Grosseto, e con una progressiva diminuzione (7-6-5), nei corpi di fabbrica che si protendono verso la Cascina;
- sul lotto B (destinato esclusivamente ad uso residenziale) è prevista la realizzazione di un fabbricato in linea a 4 e 5 piani fuori terra, ortogonale al corso Grosseto. Detto fabbricato, al fine di costituire invito visuale alla Cascina, si presenta arretrato verso la confinante ZUT 4.21, condizione per la quale si è reso necessario costituire un atto di vincolo edilizio, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, con costituzione di servitù a carico della proprietà confinante, al fine di garantire il ribaltamento di detto fabbricato.

Il progetto del verde è inteso a valorizzare le caratteristiche naturali e ambientali del sito.

In particolare, sono stati mantenuti e recuperati la bealera di Lucento Braccio Saffarona ed il tracciato della strada vicinale delle Vallette, nonché un piccolo frutteto esistente.

L'antica Cascina Maletta, esterna all'area d'intervento, costituisce occasione per ridisegnare memorie rurali, quali la formazione di un viale alberato di accesso e attraversamento dell'area a servizi. Per il suddetto viale e per alcuni tratti dei previsti percorsi pedonali e ciclabili saranno costituite, all'atto di cessione delle aree, alcune servitù di passaggio necessarie a consentire l'accesso, anche veicolare, ai lotti interclusi. Le modalità d'esercizio di detta servitù e l'ammontare del canone dovuto, a titolo di corrispettivo, saranno determinate nell'atto di cessione.

I dati tecnici fondamentali degli interventi, che troveranno attuazione mediante il rilascio di n. 2 concessioni edilizie, sono i seguenti:

- Superficie Territoriale (ST)	mq. 53.221
- Area di concentrazione dell'edificato	mq. 10.241
di cui: lotto A	mq. 7.478
lotto B	mq. 2.763
- Superficie servizi pubblici	mq. 42.980
- SLP totale in progetto	mq. 12.418
di cui: - SLP residenziale	mq. 11.054
- SLP ASPI	mq. 1.364
- Abitanti teorici insediabili (S.L.P.:34)	n. 365

In base allo schema di Convenzione, i Proponenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Torino, entro un anno dalla stipula della Convenzione, aree a servizi per mq. 42.980 ed, inoltre, un'area di mq.160 esterna al sub-ambito, che attualmente costituisce una porzione del sedime di via Ambrosini.

I Proponenti si obbligano a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti (art. 11 Legge 10/77) tutte le opere di urbanizzazione previste dai relativi progetti di massima, che fanno parte integrante della Concessione Convenzionata e dai futuri progetti esecutivi delle opere stesse.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione è stato elaborato per tutte le aree da cedere per servizi pubblici, compresa anche una porzione per la quale non è prevista la realizzazione a scomputo da parte dei soggetti attuatori. Per tale porzione il suddetto progetto, che prevede l'inserimento di un centro sportivo polivalente, è da intendersi come proposta indicativa, finalizzata all'ottenimento di un disegno unitario complessivo.

Tali opere sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono sommariamente nella realizzazione di:

- verde pubblico, parcheggi pubblici, percorsi;
- reti di fognatura bianca e nera;
- illuminazione pubblica relativa al verde, ai parcheggi e ai percorsi.

L'importo complessivo di tali opere, individuato in base alle valutazioni dei singoli progetti, al quale è stato applicato il coefficiente di riduzione del 10% di cui alla deliberazione della Giunta Comunale del 24 febbraio 1998 (mecc. 9801268/57), esecutiva dal 17 marzo 1998 è di Euro 1.437.658,87 al netto di imposta, salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione esecutiva derivanti anche dalle puntualizzazioni dei Settori Tecnici ed Enti competenti.

Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dalla Concessione Convenzionata i suddetti oneri ammontano ad oggi a Euro 1.432.009,16 di cui Euro 862.179,98 per gli oneri di urbanizzazione primaria e Euro 569.829,18 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Pertanto:

- | | |
|--|-------------------|
| - costo opere di urbanizzazione a scomuto (circa) | Euro 1.437.658,87 |
| - importo oneri di urbanizzazione dovuti (circa) | Euro 1.432.009,16 |
| - opere che i Proponenti realizzeranno in eccedenza rispetto agli oneri dovuti | Euro 5.649,71 |

I Proponenti realizzeranno, pertanto, in parte a scomuto e in parte a propria cura e spese, senza ulteriori oneri per il Comune di Torino, tutte le opere di urbanizzazione previste nei progetti esecutivi.

Il costo di costruzione, previsto dalla Legge 10/77, non è definibile in sede di convenzione in quanto i progetti planivolumetrici delle opere edilizie non contengono ancora i parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, delle attività, ecc..) per la sua corretta definizione, che è pertanto demandata al momento del rilascio della concessione edilizia.

Gli interventi (fabbricati ed opere di urbanizzazione) dovranno essere completati entro il termine di validità della Concessione Convenzionata, stabilito in anni 5 dalla stipulazione della convenzione attuativa.

I progetti di massima relativi alle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi del computo metrico estimativo, sono stati trasmessi al Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità che ha provveduto a raccogliere, in merito, i pareri favorevoli dei competenti Settori e Uffici interessati.

Il progetto planivolumetrico dell'opera edilizia è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che, nella seduta del 25/10/2001, ha espresso parere favorevole alla sua approvazione, come disegno planivolumetrico d'insieme, senza entrare nel merito della soluzione architettonica, per la quale la Commissione ha rimandato ad osservazioni formulate in sede di un precedente parere di massima.

In data 6 marzo 2002 copia della Concessione Convenzionata è stata trasmessa alla Circoscrizione n. 5 per l'espressione del parere di competenza.

La Circoscrizione, con deliberazione approvata in data 8 aprile 2002 (mecc. 2002 02354/88, che si allega al presente provvedimento, ha espresso parere favorevole evidenziando l'opportunità di una destinazione del plateatico all'interno dell'area verde, come luogo di aggregazione per la parte più giovane della popolazione e di un utilizzo diverso dell'area su cui

sono previsti gli impianti sportivi.

A quanto espresso dal Consiglio della Circoscrizione 5, si controdeduce nel seguente modo:

CONTRODEDUZIONI

- relativamente all'indicazione di destinare il plateatico a luogo di aggregazione per i giovani, sarà cura dei competenti Settori verificarne la fattibilità e l'eventuale recepimento nella fase di assunzione del Progetto Preliminare delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- relativamente al diverso utilizzo dell'area su cui sono previsti gli impianti sportivi, si consideri che la proposta è meramente indicativa e che la sistemazione dell'area non è realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione dai Proponenti.

Pertanto, la futura sistemazione e il conseguente utilizzo della suddetta area sarà disposta dalla Città, tenendo conto di quanto evidenziato al riguardo nel suddetto parere.

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;

Visto il parere della Circoscrizione n. 5

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della G.R. 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;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

di approvare, per i motivi esposti nella parte narrativa che qui integralmente si richiamano:

- 1) la variazione al P.R.G., ai sensi dell'art.17 comma 8 lett. c della L.R. 56/77 e s.m.i., atta a variare il perimetro del sub ambito U1, ferme restando tutte le prescrizioni ed i contenuti di cui alla Variante n. 25. I contenuti della variazione, già descritti in narrativa, sono dettagliati nell'allegato (all. 1 - n.), che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) la Concessione Convenzionata, ai sensi dell'art. 49 V comma della L.U.R., relativa al sub-ambito U1, determinato in sede di Variante al PRG n. 25 relativa al PRU di corso Grosseto,

con la denominazione di "Ambito 4m Cascina Maletta".

Gli allegati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sono costituiti dai seguenti elaborati:

- Schema di convenzione (all. 2 - n.);
 - Documentazioni integrative C (all. 3 - n.);
 - Progetto planivolumetrico D (all. 4 - n.);
 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione E (all. 5 - n.);
 - Documentazione fotografica F (all. 6 - n.);
 - Atto di vincolo edilizio (all. 7 - n.);
 - Parere circoscrizione 5 (all. 8 - n.);
- 3) l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della convenzione stessa, entro il termine di 12 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione della presente Concessione Convenzionata, come da atto d'obbligo presentato dai Proponenti, unitamente alla relativa garanzia fideiussoria con funzione di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della convenzione medesima, a norma del Regolamento per i contratti vigente e s.m.i., tra il Comune di Torino e i Signori, meglio specificati nell'allegato schema di Convenzione, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante, nonchè 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, nonchè le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 4) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura del Settore Procedure Amministrative Edilizie;
- 5) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, a seguito di approvazione del progetto esecutivo, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata e all'impegno di spesa, per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri stessi, corrispondenti a Euro 1.432.009,16.

Rimane stabilito che i Proponenti realizzeranno, senza ulteriori oneri per il Comune di Torino, tutte le opere di urbanizzazione previste nei progetti esecutivi.

Presidente - pongo in votazione l'emendamento 1 al provvedimento presentato dall'Assessore Viano:

Pagina 4, prima del primo capoverso "*L'importo complessivo ...*", inserire il seguente testo:

" *Nella redazione del Progetto preliminare delle opere, l'attuale previsione di sistemazione a parcheggio pubblico delle due porzioni di area, prospicienti corso Molise, verrà sostituita con una sistemazione a verde pubblico.*"

IL CONSIGLIO COMUNALE

rilevato che in ordine a tale emendamento sono stati acquisiti il parere favorevole di regolarità tecnica e di regolarità contabile;

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri Altea, Coppola, Furnari, Ghiglia, Mina, Monaci, Nigro, Panero, Salti, Troiano, Ventriglia e Vinciguerra.

Il Presidente dichiara approvato l'emendamento con il seguente risultato:

PRESENTI	36
Si astengono i Consiglieri Airola, Borsano, Chiavarino, Costa, Dell'Utri, Fucini, Gabri, Gallo Francesco, Lospinuso e Tealdi.	
ASTENUTI	10
VOTANTI	26
VOTI FAVOREVOLI	26
VOTI CONTRARI	/

E' intervenuto, oltre all'Assessore Viano il Consigliere Mangone; i suddetti interventi non vengono riportati nel presente provvedimento, non essendone stata formulata esplicita richiesta, ferma restando comunque l'inserzione degli stessi nel processo verbale della seduta del Consiglio Comunale.

Presidente - pongo in votazione l'emendamento 2 al provvedimento presentato dall'Assessore Viano:

Pagina 5, undicesima riga, "*Pertanto, la futura ...*", inserire il seguente testo:

"- *allo stato non appare possibile definire in modo conclusivo l'utilizzo della porzione di area*

ceduta per servizi, esclusa dall'esecuzione a scomputo, in quanto è ancora in corso una valutazione congiunta con la Circoscrizione, che in tal senso ha osservato in sede di parere; la Giunta è impegnata a riferire entro sei mesi dall'adozione della presente deliberazione sulle determinazioni conclusive raggiunte."

IL CONSIGLIO COMUNALE

rilevato che in ordine a tale emendamento sono stati acquisiti il parere favorevole di regolarità tecnica e di regolarità contabile;

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri Altea, Coppola, Furnari, Ghiglia, Mina, Monaci, Nigro, Panero, Salti, Troiano, Ventriglia e Vinciguerra.

Il Presidente dichiara approvato l'emendamento con il seguente risultato:

PRESENTI	36
Si astengono i Consiglieri Airola, Borsano, Chiavarino, Costa, Dell'Utri, Fucini, Gabri, Gallo Francesco, Lospinuso e Tealdi.	
ASTENUTI	10
VOTANTI	26
VOTI FAVOREVOLI	26
VOTI CONTRARI	/

Presidente - pongo ora in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti testé approvati:

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri Altea, Coppola, Furnari, Ghiglia, Mina, Monaci, Nigro, Panero, Salti, Troiano, Ventriglia e Vinciguerra.

Al termine della votazione il Presidente proclama il seguente risultato:

PRESENTI 36

Si astengono i Consiglieri Airola, Borsano, Chiavarino, Costa, Dell'Utri, Fucini, Gabri, Gallo Francesco, Lospinuso e Tealdi.

ASTENUTI 10

VOTANTI 26

VOTI FAVOREVOLI 26

VOTI CONTRARI /

Per l'esito della votazione che precede il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Sbrana

IL PRESIDENTE
Marino

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- a) ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 14 giugno 2002 al 28 giugno 2002.
- b) ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è divenuta esecutiva in data 24 giugno 2002, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione.

Torino, li 25 giugno 2002.

IL DIRIGENTE SETTORE PROCESSO DELIBERATIVO
F.to NIGRA

Copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.

Torino, li 25 giugno 2002.



DIRIGENTE
sa Luisa NIGRA