

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 25 luglio 2002)

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 5 - STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1 RELATIVO ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 4.1 MOLISE", LOCALIZZATE TRA CORSO TOSCANA E CORSO MOLISE - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Il P.R.G. vigente, approvato con deliberazione n° 3-45091 della Giunta Regionale del 21 aprile 1995, individua le aree da trasformare per la realizzazione dei servizi all'interno del tessuto urbano, tra le quali sono comprese le aree oggetto del presente provvedimento e le disciplina negli artt. 7 e 20 e nelle relative schede normative delle NUEA di P.R.G..

L'indice di edificabilità di tali aree, nel caso di utilizzazioni private e su lotti già edificati è di 0,7/3 mq. SLP/mq. ST, incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq. SLP/mq. ST.

La trasformazione degli ambiti può essere consentita anche per parti (sub-ambiti di intervento), ai sensi dell'art. 7 punto B delle NUEA, previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (SUA) esteso all'intero ambito, proposto dal Comune o da privati, singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

Le proprietà Proponenti, Impresa Costruzioni Rosso Geom. Francesco e Figli S.p.A., la Sig.ra Zola Giuseppina, la Sig.ra Masoero Adriana, il Sig. Masoero Piergiorgio ed il Comune di Torino possiedono le caratteristiche di cui sopra essendo proprietari di aree della superficie rilevata di mq. 5.683 (come da perizie e rilievo topografico asseverati a firma dell'Arch. Alessandra Coscia e dell'Ing. Rodolfo Scrigna), pari al 75,75% dell'intero Ambito 4.1 Molise e pertanto hanno presentato in data 23 gennaio 2002 (con successive modifiche ed integrazioni) una proposta di Studio Unitario finalizzato a suddividere l'ambito in due sub-ambiti di intervento di cui il primo sub-ambito verrà attuato mediante strumento urbanistico esecutivo (PEC), oggetto di approvazione con il presente provvedimento.

La Città è proprietaria di un'area di mq. 384 ubicata sul c.so Molise, già sistemata a viabilità, identificata a Catasto al foglio 1072 particelle 93 parte e 54 parte.

L'area d'intervento è compresa tra i corsi Toscana e Molise ed è attualmente occupata da un capannone dismesso con vista su corso Toscana, mentre lungo corso Molise l'area non è edificata.

Costituisce parte integrante dello S.U.A. la "Convenzione Programma" che garantisce l'attuazione progressiva degli interventi sino alla complessiva trasformazione dell'ambito, secondo le previsioni del P.R.G.. L'attuazione dei sub-ambiti avverrà in tempi differenziati, rendendo subito realizzabile il sub-ambito 1 attraverso Piano Esecutivo Convenzionato, mentre la proprietà del sub-ambito 2 non è al momento interessata alla trasformazione.

Una parte dell'Ambito 4.1 Molise è stato ceduto alla Città con vincolo di uso pubblico al fine di consentire la realizzazione di un presidio socio assistenziale e di un parcheggio pubblico accessorio, in attuazione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 211/99 dell'11 ottobre 1999 (mecc. 9906444/57), esecutiva dal 25 ottobre 1999. Tale intervento si è configurato come attuazione di servizio pubblico, realizzato in anticipazione alla trasformazione dell'Ambito 4.1 Molise, con conseguente perdita della capacità edificatoria dell'area su cui è stata realizzata la citata Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.).

Il P.R.G. ha previsto l'edificazione con un'altezza massima di otto piani e allineamento lungo corso Toscana, mentre la relazione e gli elaborati cartografici costituenti lo Studio Unitario d'Ambito ed il P.E.C. relativo al sub-ambito 1 illustrano la proposta progettuale che prevede di rendere autonomi i due sub-ambiti, garantendo a ciascuno la possibilità di realizzare in modo indipendente i propri diritti edificatori, con la realizzazione di due edifici distinti, articolati con altezze variabili da quattro a sette piani fuori terra per una S.L.P. complessiva pari a mq. 2.046,18 così organizzata:

- nel sub-ambito 1: SLP di mq. 1.457,38 di cui max 20% ad ASPI e min. 80% a destinazione residenziale, per costruzione di edificio disposto ad esse composto da un blocco centrale di 7 piani fuori terra allineato su corso Toscana e da due blocchi, uno lungo corso Toscana di 4 piani fuori terra ed uno più interno al lotto di 5 piani fuori terra;
- nel sub-ambito 2: SLP di mq. 588,80 di cui max 20% ad ASPI e min. 80% a destinazione residenziale, per costruzione di edificio allineato su corso Toscana di 4 piani fuori terra, che si completa con un piano fuori terra per la porzione prevista a raccordo con l'edificio esistente posto ad est.

Le aree per la realizzazione dei servizi pubblici derivanti dalla trasformazione urbanistica dell'Ambito "4.1 Molise" ammontano complessivamente a mq. 5.694,40 e corrispondono all'80% delle superfici territoriali di proprietà privata, dei quali mq. 4.380,10 saranno ceduti gratuitamente da parte dei Proponenti a favore della Città con l'attuazione del sub-ambito 1 e mq. 1.314,30 con l'attuazione del sub-ambito 2.

Sull'area in cessione gratuita è inglobata una parte di area pari a mq. 75 che non concorre a formare S.L.P. utilizzabile ai fini dell'attuazione del P.E.C. relativo al sub-ambito 1 e che verrà messa a disposizione dell'attigua struttura pubblica socio sanitaria R.S.A. - Residenza Sanitaria

Assistenziale (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 211/99 in data 11 ottobre 1999 - mecc. 9906444/57) al fine di garantire la distanza minima prescritta della struttura dalla relativa recinzione.

Nel prospetto che segue sono riportati i dati tecnici fondamentali relativi all'Ambito "4.1 Molise", suddivisi nei due sub ambiti di intervento e con note specifiche a seguire:

	Sub-Ambito 1	Sub-Ambito 2	Totale
Superficie territoriale (S.T.)	5.683,00	1.819,00	7.502,00
S.L.P. in progetto	1.457,38	588,80	2.046,18
Aree per servizi	4.380,10	1.314,30	5.694,40
Aree di concentrazione edificatoria	918,90	504,70	1.423,60

La superficie da cedere secondo la normativa è pari a mq. 5.694,40 ed una porzione di mq. 140,90 relativa al sub-ambito 2 viene ceduta anticipatamente con la realizzazione del sub-ambito 1 e pertanto la medesima quantità verrà utilizzata sull'area di concentrazione edificatoria del sub-ambito 2, secondo i dati sopra riportati.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, i Proponenti dovranno demolire, a propria cura e spese, i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle aree ed avere altresì eseguito, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della NUEA di P.R.G..

Inoltre, per quanto riguarda la manutenzione di tali aree, i Proponenti si sono impegnati su tutte le aree cedute e sulle opere su di esse insistenti, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città, così come disciplinato all'art. 5 dello schema di convenzione.

La Commissione Edilizia in data 23 maggio 2002 ha esaminato la proposta di Studio Unitario d'Ambito e Piano Esecutivo Convenzionato relativo al sub-ambito 1 ed ha espresso parere favorevole alla sua approvazione.

In base allo schema di convenzione ed alle modalità in esso contenute, i Proponenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Torino, entro un anno dalla stipula della Convenzione, aree a servizi per mq. 4.380,10 e si obbligano a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti (art. 11 Legge 10/77) le opere di urbanizzazione previste dai relativi progetti di massima, che fanno parte integrante del presente PEC, e dai futuri progetti esecutivi delle opere stesse.

Tali opere sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono nella realizzazione del verde pubblico e della relativa rete di illuminazione.

Tutte le opere inerenti l'area da cedere gratuitamente a servizi verranno eseguite dai Proponenti entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 3 anni dalla stipula della convenzione attuativa, mentre le opere inerenti l'area edificabile dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni.

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), è di Euro 145.763,75=, salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione esecutiva derivanti anche dalle puntualizzazioni dei Settori Tecnici ed Enti competenti.

In quella sede verrà altresì adeguato il Computo Metrico Estimativo ai nuovi prezzi unitari di cui all'Elenco Prezzi per Opere e Lavori Pubblici nella Regione Piemonte, adottato con deliberazione della Giunta Comunale del 28 dicembre 2001 (mecc. 2001 12221/29), dichiarata immediatamente eseguibile.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri, è stato trasmesso al Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità che ha provveduto a raccogliere in merito i pareri dei competenti Settori ottenendo parere favorevole.

I Proponenti si obbligano a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti, da valutare al momento del rilascio della concessione edilizia, in conformità alla deliberazione n. 205 del 21 luglio 1997 (mecc. 9702560/09) anche in relazione al costo delle opere di urbanizzazione definito nei progetti esecutivi delle opere stesse.

I suddetti oneri ammontano oggi a Euro 165.536,84=, di cui Euro 102.735,62= per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 62.801,22= per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il costo di costruzione previsto dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 non è definibile in sede di convenzione in quanto il progetto planivolumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc..) per la sua corretta definizione, che è; pertanto, demandata al momento del rilascio della concessione edilizia.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al PEC sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale schema di convenzione (Titolo II) allegato al presente provvedimento.

In data 24 luglio 2002 la documentazione completa dello SUA unitamente al PEC ed allo schema di Convenzione sono stati inviati per il deposito e la pubblicazione all'Albo Pretorio per la durata di giorni 15, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 3, della L.U.R. e per la presentazione, nel termine di 15 giorni successivi alla scadenza del deposito, di eventuali osservazioni e proposte scritte.

In data 24 luglio 2002 copia dello SUA, del PEC e dello schema di convenzione sono stati trasmessi alla Circoscrizione n. 5 per l'espressione del parere di competenza.

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;

Dato atto che i pareri di cui all' art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 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;

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) lo Studio Unitario d'Ambito (art. 7 lettera B NUEA di P.R.G.) relativo alle aree da trasformare per servizi "Ambito 4.1 Molise", localizzate tra i corsi Toscana e Molise, composto dai seguenti elaborati:
 - Studio Unitario d'Ambito (all. 1 - n.);
 - Schema di Convenzione (TITOLO I - Convenzione Programma) (all. 2).
- 2) il Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., relativo all'attuazione del sub-ambito 1, che si compone dei seguenti elaborati:
 - Schema di Convenzione (TITOLO II - Convenzione relativa al P.E.C.) (all. 2 - n.);
 - Piano Esecutivo Convenzionato (all. 3 - n.);
- 3) l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della convenzione stessa, entro il termine di 1 anno dalla data di esecutività della presente deliberazione, 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 attualmente vigente e s.m.i., tra il Comune di Torino ed i seguenti soggetti:
 - Impresa Costruzioni Rosso Geom. Francesco e Figli S.p.A. con sede legale in Torino corso Matteotti n. 47, C.F. 94500670016, P.IVA 04034780017, iscritta al Tribunale di Torino al numero 4157/86, in questo atto rappresentata dal procuratore speciale Ing. Massimo Grimaldi, nato a Torino il 12 aprile 1955, C.F. GRMFMS55D12L219E, domiciliato per la carica presso l'Impresa Costruzioni Rosso Geom. Francesco e Figli S.p.A.;
 - Zola Giuseppina nata a Torino il 26 febbraio 1928, residente a Torino Via Borgosesia, 30 C.F. ZLOGPP28B66L219L;
 - Masoero Adriana nata a Torino il 26 ottobre 1940, residente a Piacenza Via Amaldi, 2 C.F. MSRDRN40R66L219O;
 - Masoero Piergiorgio nato a Torino il 22 maggio 1939, residente a Torino Corso

Francia, 268 C.F. MSRPGR39E22L219F;

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;

- 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 relativo alle opere di cui al sub ambito 1, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata e all'impegno di spesa, corrispondente, nel progetto di massima ad Euro 145.763,75 per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo nel sub ambito 1. La restante entrata derivante dagli oneri di urbanizzazione rimasti a carico dei Proponenti verrà accertata con successiva determinazione dirigenziale nel bilancio di competenza.
-