

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 25 febbraio 2003)

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 4 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 8.3 ALBERT", LOCALIZZATA TRA LE VIE SCAPACINO, BIANCHI, BELLARDI E INVORIO - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Il P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, ha individuato e classificato l'area interessata alla trasformazione come Z.U.T., Ambito 8.3 Albert, da attuarsi secondo le regole dettate dagli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. di P.R.G., e le indicazioni della relativa scheda normativa.

Il P.R.G. ha classificato come Zone Urbane di Trasformazione quelle parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto con indice territoriale di 0,7 mq SLP/mq ST.

Tale indice di edificabilità territoriale delle Z.U.T. è elevabile a 0,8 mq S.L.P./mq S.T. per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali, collinari e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica (art. 15 N.U.E.A. di P.R.G.).

Le indicazioni planimetriche (individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1/5000) possono essere modificate in sede di S.U.E. senza che ciò costituisca variante al P.R.G., purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificamente indicati nelle schede normative, la viabilità, gli allineamenti, gli assi rettori, l'inviluppo, il numero dei piani fuori terra, la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare. Tali modifiche sono consentite purché si dimostri una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze (art. 7 N.U.E.A. di P.R.G.).

L'area oggetto di intervento comprende l'intero isolato delimitato dalle vie Scapacino, Bianchi, Bellardi e Invorio e risulta attualmente occupata da porzione di manufatto, ubicato lungo via Bellardi angolo via Bianchi, consistente in parte delle strutture voltate, per il quale in data 30 luglio 2002 la Divisione Ambiente e Mobilità – Settore Urbanizzazioni ha espresso parere favorevole alla conservazione in modo da preservare la memoria del sito e favorire la possibilità di utilizzo dell'area e delle attrezzature contenute all'interno anche in stagioni sfavorevoli.

Il P.R.G. vigente prevede per l'Ambito 8.3 Albert due distinte aree di concentrazione edificatoria attestate una a nord su via Bianchi ed una a sud su via Scapacino con un'area centrale da cedere per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport ed un numero costante di 5 piani fuori terra per i due edifici.

Il P.E.C., invece, prevede di posizionare l'area da cedere a servizi nella parte nord dell'isolato, che si attesta sulle vie Bellardi, Bianchi e Invorio. In tal modo si otterrà un'area per spazi pubblici a parco, gioco e sport di forma regolare ed omogenea circondata ed accessibile da tre vie. Pertanto, l'area di concentrazione edificatoria è stata localizzata nella parte sud dell'isolato, dove verranno realizzati due edifici a 7 piani fuori terra su pilotis, posizionati uno parallelamente alla via Invorio e uno parallelamente alla via Bellardi, entrambi arretrati dal filo strada di circa cinque metri.

Il Proponente, società Norim S.r.l., nella persona del legale rappresentante, ha presentato in data 20 giugno 2002 (con successive modifiche ed integrazioni), una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla zona urbana di trasformazione "Ambito 8.3 Albert", finalizzato all'attuazione dello stesso, in conformità alle sopracitate norme di P.R.G..

Le aree per la realizzazione dei servizi pubblici sono pari a complessivi 17.925,70 mq. di cui mq. 3.682,73 cedute all'interno dell'ambito, mq. 908,97 assoggettate all'uso pubblico e mq. 13.334,00 cedute all'esterno nel Parco Urbano e Fluviale P1.

Considerato che i fabbricati esistenti sulle aree a servizi sono già stati demoliti ad eccezione della porzione di manufatto ubicato lungo via Bellardi angolo via Bianchi che verrà mantenuto e ceduto senza muri perimetrali, il Proponente dovrà eseguire le opere di consolidamento dei pilastri delle strutture voltate, provvedere alla demolizione dei muri perimetrali del manufatto ed eseguire, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della NUEA di PRG, poste a totale ed esclusivo carico del Proponente.

La Commissione Edilizia in data 19 settembre 2002 ha esaminato il progetto planivolumetrico ed ha espresso parere favorevole alla sua approvazione, suggerendo, in sede di progettazione architettonica, una soluzione migliorativa per quanto riguarda le testate, i cornicioni, la movimentazione e l'articolazione volumetrica dei fabbricati.

I dati tecnici fondamentali dell'intervento, che troverà attuazione mediante il rilascio di una concessione edilizia, sono i seguenti:

Superficie territoriale (ST)	mq.	6.667,03
Superficie Lorda di Pavimento in progetto (SLP)	mq.	5.333,63
n. Abitanti teorici insediabili	n.	157
Aree per servizi	mq.	17.925,70
di cui :		
Aree cedute all'interno dell'Ambito	mq.	3.682,73
Aree assoggettate all'uso pubblico all'interno dell'Ambito	mq.	908,97
Aree cedute nel Parco Urbano e Fluviale P1	mq.	13.334,00

In base allo schema di convenzione ed alle modalità in esso contenute, il Proponente Società Norim S.r.l. si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Torino, entro sei mesi dalla stipula della convenzione e comunque prima del rilascio della concessione edilizia, aree a servizi per mq. 3.682,73 nonché la porzione del manufatto ubicato lungo via Bellardi angolo via Bianchi consistente in parte della struttura voltata e si obbliga a realizzare, a scapito 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. Inoltre, il Proponente ha sottoscritto con il Sig. Rua Carlo, unico ed esclusivo proprietario dell'appezzamento di terreno sito in Torino, strada comunale del Cimitero di Sassi, della superficie catastale complessiva di 13.334 mq., destinato dal P.R.G. vigente a "parchi urbani e fluviali" P1, un contratto preliminare di compravendita dell'anzidetto immobile: In sede di stipulazione della convenzione allegata al presente provvedimento, la società Norim s.r.l. provvederà al trasferimento della proprietà della suddetta area in capo al Comune di Torino. Conseguentemente, l'elevazione dell'indice di edificabilità territoriale da 0,7 mq SLP/mq ST a 0,8 è condizionata all'effettiva cessione dell'area suddetta di mq. 13.334 alla Città di Torino.

All'interno dell'ambito di intervento vengono, altresì, assoggettate all'uso pubblico aree di proprietà del Proponente per complessivi mq. 908,97.

Le opere che il Proponente eseguirà a parziale scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono sommariamente nella realizzazione del verde pubblico (anche sulle aree private assoggettate all'uso pubblico), delle reti di illuminazione per tali aree, nel recupero e ristrutturazione del manufatto e nella realizzazione di spazi attrezzati per attività ludiche. Tali opere inerenti l'area da cedere gratuitamente a servizi verranno eseguite dal Proponente entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 4 anni dalla stipula della convenzione attuativa, mentre l'ultimazione complessiva dell'intervento dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della convenzione.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, 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 499.905,24=, 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 relativo alle opere di urbanizzazione comprensivo del computo metrico estimativo, 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.

Il Proponente si obbliga a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti, da valutare al momento del rilascio delle concessioni edilizie, in conformità alla deliberazione n. 205 della Giunta Comunale del 21 luglio 1997 (mecc. 9702560/09) anche in relazione al costo delle opere di urbanizzazione definito nei progetti esecutivi delle opere stesse.

Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal P.E.C. i suddetti oneri ammontano oggi a Euro 689.859,54=, di cui Euro 426.964,92= per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 262.894,62= per gli oneri di urbanizzazione secondaria, salvo aggiornamento in caso di esito positivo del giudizio pendente in merito all'applicazione dei coefficienti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19 marzo 2001 (mecc. 2001 01742/38).

Pertanto:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - importo oneri di urbanizzazione dovuti (circa)                              | Euro 689.859,54 |
| - costo totale delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo (circa) | Euro 499.905,24 |
| - differenza da versare in sede di concessioni edilizie (circa)               | Euro 189.954,30 |

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 delle concessioni edilizie.

Il Proponente si impegna a garantire la quantità di edilizia convenzionata, per mq. 133,36 di S.L.P., come previsto dall'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, con offerta di vendita di due unità immobiliari esterne all'ambito di intervento.

Il Settore Edilizia Residenziale Pubblica della Città di Torino ha provveduto ad effettuare un sopralluogo nei due alloggi in Via Sobrero n. 19, verificando che gli stessi rispondono ai requisiti minimi previsti dalla deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 9602388/12), mentre dal Settore Tecnico Estimo Logistica Manutenzione Fabbricati Municipali, congiuntamente con i tecnici del Settore Edilizia Residenziale Pubblica, si è constatato che gli stessi sono in buone condizioni di manutenzione, risultando appena ultimati i lavori di ristrutturazione.

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

Dato atto che all'Albo Pretorio della Città di Torino, cui la documentazione completa del Piano Esecutivo Convenzionato unitamente allo schema di Convenzione è stata inviata in data 10 dicembre 2002, e pubblicata per affissione dall'11 dicembre 2002 al 9 gennaio 2003, non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nei termini prescritti.

Rilevato che la Circoscrizione n. 4, cui il Piano Esecutivo Convenzionato unitamente ai relativi elaborati tecnici, al progetto di massima delle opere di urbanizzazione e allo schema di Convenzione sono stati inviati in data 10 dicembre 2002 nella seduta del 20 gennaio 2003, con deliberazione n. 8 del Consiglio Circoscrizionale (mecc. 2003 00303/087), ha espresso parere favorevole, chiedendo di definire con maggiore precisione nello schema di Convenzione l'impegno della proprietà a farsi carico della realizzazione di quelle opere già segnalate e

proposte dalla Circoscrizione in merito alla conservazione e chiusura perimetrale di quattro delle otto strutture voltate della porzione di manufatto ubicato lungo via Bellardi angolo via Bianchi.

Alla osservazione del Consiglio Circoscrizionale n. 4, si controdeduce quanto segue:

### CONTRODEDUZIONE

in merito alle richieste avanzate dalla Circoscrizione n. 4, volte alla conservazione di porzione del manufatto e chiusura perimetrale di quattro delle otto strutture voltate, il Settore Urbanizzazioni in data 23 gennaio 2003 con nota prot. n. 2479 ha comunicato che tale richiesta è tecnicamente realizzabile. Infatti sono stati individuati i criteri fondamentali e si è proceduto a verificare la fattibilità economica e procedurale di quanto proposto dalla Circoscrizione 4, constatando che le variazioni richieste incidono in modo limitato sui progetti di opere già proposti ed esaminati. Gli approfondimenti tecnici necessari saranno, pertanto, inseriti nelle successive fasi della progettazione preliminare ed esecutiva.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta, altresì, conforme con il Piano di zonizzazione acustica, la cui procedura di approvazione è stata avviata con deliberazione della Giunta Comunale del 26 novembre 2002 (mecc. 2002 10032/021), così come da Parere di Conformità espresso dal Settore Tutela Ambiente in data 21 gennaio 2003, nel quale si richiama la necessità di predisporre la valutazione previsionale del clima acustico ex Lege 447/95.

Infine, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 21 dicembre 2001 n. 443 art. 1 comma 6, si prende atto che in relazione alla presente Concessione Convenzionata 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 medesima legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

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 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;

Visto il parere della Circoscrizione n. 4 (all. 4 - n. \_\_\_\_\_);

Visto il parere di conformità al Piano di Zonizzazione Acustica;

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 esposti nella parte narrativa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., relativo alla zona urbana di trasformazione "Ambito 8.3 Albert".  
Fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento i seguenti elaborati:
  - Schema di Convenzione (all. 1 - n. ) corredato dai relativi allegati;
  - Piano Esecutivo Convenzionato (all. 2 - n. ) costituito da:
    - Relazione tecnico descrittiva dell'intervento;
    - Tavole (da Tav. 1 a Tav. 16);
    - Documentazione fotografica (Tav. 17);
    - Norme di attuazione;
  - Progetto di massima opere di urbanizzazione (all. 3 - n. ) comprendente:
    - Relazione tecnico illustrativa e computo metrico estimativo di massima;
    - Tavole (da Tav. 1 a Tav. 12);
- 2) di rinviare l'attuazione della presente deliberazione alla stipulazione per atto pubblico della convenzione allegata, entro il termine di sei mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, come da atto d'obbligo presentato dal Proponente, unitamente alla relativa garanzia fideiussoria con funzione di penale per la mancata stipulazione 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 e la società "NORIM s.r.l.", con sede in Pinerolo (TO), via Virginio n. 60, Codice Fiscale 05898750012, iscritta al Tribunale di Pinerolo (TO), Registro Imprese di Torino al n. TO191-4828/96, in questo atto rappresentata dal legale rappresentante geom. Francesco Filippa, nato a Montegrosso d'Asti (AT) il 15 gennaio 1940, cod. fiscale FLP FNC 40A15 F527L, residente a Collegno (TO) in via Petrarca n. 18 e domiciliato per la carica presso la società Norim S.r.l., 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;
- 3) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura del Settore Procedure Amministrative Edilizie;
- 4) 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, corrispondente, nel progetto di massima a Euro 499.905,24 per le