

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 4 MAGGIO 2009  
(proposta dalla G.C. 18 dicembre 2007)

**Testo coordinato ai sensi dell'art. 44 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale**

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente CASTRONOVO Giuseppe ed al Sindaco CHIAMPARINO Sergio, i Consiglieri:

ANGELERI Antonello	GALASSO Ennio Lucio	OLMEO Gavino
BONINO Gian Luigi	GALLO Domenico	PETRARULO Raffaele
BUSSOLA Cristiano	GALLO Stefano	PORCINO Gaetano
CALGARO Marco	GANDOLFO Salvatore	RATTAZZI Giulio Cesare
CANTORE Daniele	GENTILE Lorenzo	RAVELLO Roberto Sergio
CAROSSA Mario	GHIGLIA Agostino	SALINAS Francesco
CASSIANI Luca	GIORGIS Andrea	SALTI Tiziana
CENTILLO Maria Lucia	GRIMALDI Marco	SBRIGLIO Giuseppe
CERUTTI Monica	LAVOLTA Enzo	SILVESTRINI Maria Teresa
COPPOLA Michele	LEVI-MONTALCINI Piera	TEDESCO Giuliana
CUGUSI Vincenzo	LO RUSSO Stefano	TROIANO Dario
CUNTRO' Gioacchino	LONERO Giuseppe	TRONZANO Andrea
CUTULI Salvatore	LOSPINUSO Rocco	VENTRIGLIA Ferdinando
FERRANTE Antonio	MAURO Massimo	ZANOLINI Carlo
FERRARIS Giovanni Maria	MORETTI Gabriele	

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 46 presenti, nonché gli Assessori: BORGOGNO Giuseppe - CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - DELL'UTRI Michele - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - SARAGNESE Luigi - SESTERO Maria Grazia - TRICARICO Roberto - VIANO Mario.

Risultano assenti i Consiglieri: CASSANO Luca - GENISIO Domenica - GOFFI Alberto - MINA Alberto - SCANDEREBECH Federica.

Con la partecipazione del Segretario Generale REPICE dr. Adolfo.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 3 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 8.G MEDARDO ROSSO" E ALL'AREA RESIDENZIALE R1 - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Le aree oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato, ubicate nella Circoscrizione 3, della superficie territoriale complessiva di mq. 4.990, sono classificate nel P.R.G. vigente come Area da Trasformare per Servizi (A.T.S.) denominata "Ambito 8.g Medardo Rosso", compresa tra le vie Fattori e Medardo Rosso, della superficie di mq. 4.818, a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinata dagli articoli 7 e 20 e dalla relativa scheda normativa delle N.U.E.A. del P.R.G. e come "Area R1" della superficie di mq. 172, a destinazione residenziale, posta in fregio alla via Medardo Rosso e confinante con l'Ambito 8.g, soggetta all'articolo 8 delle N.U.E.A. di P.R.G. ed avente indice di edificabilità pari a 1,35 mq/mq.

Entrambe le aree di cui sopra sono di proprietà della società Immobiliare Ubertas S.r.l., Proponente la trasformazione in oggetto, da convenzionare ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i..

Sull'area da trasformare per servizi è attualmente presente un fabbricato ad un piano fuori terra e seminterrato a destinazione produttiva (officina ed uffici) la cui consistenza complessiva pari a mq. 3.725,07 è documentata dalla Tavola n. 05 del P.E.C. relativa alla concessione edilizia n. 515/S del 31 dicembre 1987 e precedenti autorizzazioni. Tale fabbricato verrà demolito dal Proponente prima della cessione delle aree destinate a pubblici servizi, secondo quanto definito nello Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento (allegato 1).

Il contesto urbano intorno alle due aree ATS ed R1 è caratterizzato da edifici residenziali lungo i corsi Peschiera, Montecucco, Brunelleschi e le vie Medardo Rosso, Fattori, San Michele e Arvier e dalla presenza di numerose aree a pubblici servizi che ospitano edifici per l'istruzione, attrezzature di interesse comune ed aree a verde sportivo attrezzate.

I dati tecnici fondamentali di progetto sono i seguenti:

- ST

mq. 4990 di cui:

ATS

mq. 4818

R1

-	SLP residenziale	mq. 172
	mq. 2641,20 di cui: ATS	
	R1	mq. 2409
-	Aree per servizi	mq. 232,20
	mq. 4025,14 di cui: area ceduta gratuitamente	
	area monetizzata	mq. 3854,40 (80% ATS)
		mq. 170,74 (standard R1)

Per quanto riguarda l'ATS l'area ceduta gratuitamente alla Città ai sensi dell'articolo 20 delle NUEA del P.R.G. è pari a mq. 3.854,40 mentre, per quanto concerne le aree per servizi derivanti dall'attuazione della "R1" pari a mq. 170,74, queste verranno "monetizzate" dal Proponente ai sensi dell'articolo 6 comma 9 delle NUEA, che corrisponderà al Comune di Torino, in unica soluzione, in sede di stipulazione della Convenzione, come indicato nell'articolo 5 della stessa, l'importo dovuto. A tal proposito si fa presente che in data 18 gennaio 2007 il professionista incaricato, arch. Gian Luca Appendino, ha redatto apposita perizia estimativa dell'importo di Euro 41.724,59 (Euro/mq. 244,375), asseverata con giuramento in data 24 gennaio 2007 davanti al notaio dott. Giulio Biino, il cui valore è stato verificato e ritenuto valido in data 12 febbraio 2007 dall'ufficio tecnico competente, Settore Logistica e Valutazioni della Città.

Tuttavia, il suddetto valore dovrà essere aggiornato in base ai disposti normativi della Legge 24 dicembre 2007 n. 244 nel frattempo intervenuti in materia espropriativa.

La quantità di SLP da realizzare è localizzata in un unico fabbricato a 6 piani fuori terra (5 + pilotis) che fronteggia la via Medardo Rosso; inoltre è prevista la parziale demolizione dell'ex edificio industriale da cedere alla Città con la relativa area di pertinenza.

Il Proponente si impegna sulla porzione di edificio conservato, ubicata in via Fattori angolo via Medardo Rosso, ad effettuare a proprie cura e spese, come da nota del 25 marzo 2009, il ripristino del manto di copertura ed il tamponamento sul lato da demolire, come previsto in Convenzione.

Il P.E.C. prevede la realizzazione di due tratti di rete fognaria bianca e nera previste nel sottosuolo di via Medardo Rosso, in quanto nel sottosuolo della stessa esistono unicamente reti fognarie private, il cui dimensionamento è stato ritenuto insufficiente dagli uffici comunali competenti.

L'importo delle suddette opere pari ad Euro 127.032,26 è stato individuato in base alle valutazioni dei singoli progetti al quale è stato applicato il coefficiente di riduzione del 10%, salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione esecutiva derivanti anche dalle puntualizzazioni dei Settori Tecnici ed Enti competenti; il valore di tali opere viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi, purché nel rispetto dello scostamento previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 (mecc. 2007 02672/009) approvata in data 16 aprile 2008 ed in ottemperanza a successivo provvedimento consiliare da assumere, così come indicato con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2009 01057/009) approvata il 3 marzo 2009.

A seguito dell'approvazione della suddetta deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2009 01057/009) approvata il 3 marzo 2009 avente ad oggetto le novità normative introdotte dal D.Lgs. 152/2008 (c.d. terzo decreto correttivo al Codice dei Contratti), entrato in vigore il 17 ottobre 2008, in materia di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dagli strumenti esecutivi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le stesse verranno eseguite da impresa selezionata dal Proponente il P.E.C. mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57 comma 6 e 122 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., con invito rivolto ad almeno 5 soggetti, se sussistono in tale numero aspiranti idonei. In tutti i casi, le imprese che concorrono alla procedura di scelta del contraente dovranno essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei Contratti, adeguati in relazione alle categorie ed agli importi dei lavori da eseguire.

Il Proponente corrisponderà gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio del permesso di costruire stimati ad oggi in Euro 356.086,58 di cui Euro 169.010,38 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 187.076,20 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Pertanto:

- importo oneri di urbanizzazione (stima) Euro 356.086,58

- costo totale opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo Euro 127.032,26
- differenza oneri da versare in sede di rilascio del permesso di costruire Euro 229.054,32

Con riguardo ai suddetti oneri di urbanizzazione, gli stessi, pari ad Euro 356.086,58, dovranno essere in ogni caso adeguati a seguito dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Comunale del 16 aprile 2008 (mecc. 2007 02672/009) e dei successivi provvedimenti attuativi.

In base allo Schema di Convenzione ed alle modalità in esso contenute, il Proponente si impegna, entro un anno dalla stipula della Convenzione e comunque prima del rilascio del permesso di costruire, a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino le aree destinate dal presente P.E.C. a pubblici servizi e parte del fabbricato mantenuto.

Le opere da realizzare sulle aree cedute, a scomputo ed a cura e spese, dovranno essere eseguite entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, comunque non oltre 4 anni dalla stipula della Convenzione, mentre l'intervento edilizio privato dovrà essere completato entro 5 anni dalla stipula della Convenzione, termine corrispondente alla validità del presente Piano Esecutivo Convenzionato.

Il costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. 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, differita al momento del rilascio del permesso di costruire.

La Commissione Edilizia ha esaminato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato esprimendo parere favorevole alla sua approvazione, mentre il progetto di massima delle opere di urbanizzazione è stato valutato in sede di conferenza dei servizi presso il Settore Urbanizzazioni, ottenendo parere favorevole.

Il Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico, vista la classificazione acustica attribuita all'Ambito "8.g Medardo Rosso", ha espresso il parere di conformità del presente P.E.C. con il Piano di Zonizzazione Acustica e parere favorevole rispetto alla Valutazione di impatto acustico, con la prescrizione che, prima della cessione delle aree alla Città, i risultati delle analisi richieste siano sottoposti all'approvazione del medesimo Settore.

Dato atto che all'Albo Pretorio della Città di Torino, cui la documentazione completa del Piano Esecutivo Convenzionato è stata inviata in data 20 dicembre 2007 e pubblicata per affissione per quindici giorni consecutivi (dal 21 dicembre 2007 al 4 gennaio 2008 compreso), nei quindici giorni successivi (dal 5 gennaio 2008 al 19 gennaio 2008 compreso) non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse.

Rilevato, altresì, che la Circostrizione n. 3, alla quale il medesimo progetto di P.E.C. è stato trasmesso con nota Prot. n. 5524 del 20 dicembre 2007, con deliberazione consiliare n. 2/3-08 del 17 gennaio 2008 (mecc. 2008 00227/086) ha espresso parere favorevole, condizionato al riposizionamento del previsto fabbricato residenziale sulla via Fattori, così come richiesto da alcuni cittadini residenti negli edifici di corso Peschiera e di via Medardo

Rosso e alla realizzazione di un basso fabbricato destinato alle attività della Circoscrizione n. 3, allegato al presente atto (all. 3 - n. ).

A tali richieste si controdeduce come segue:

#### CONTRODEDUZIONE

Stante l'osservazione della Circoscrizione 3, gli esposti dell'Ing. Borsetti, rappresentante di alcuni residenti dello stabile di corso Peschiera 301 e il successivo intervento del Difensore Civico Regionale, effettuate le opportune verifiche, si ritiene che il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) abbia recepito le osservazioni formulate, riposizionando il fabbricato residenziale così come previsto dal P.R.G. vigente.

Per quanto riguarda la sistemazione dell'area da cedere per servizi, essendo la zona già ampiamente dotata di giardini pubblici, si ritiene opportuno attribuire alla menzionata area un diverso utilizzo mantenendone la destinazione a servizio pubblico e conservando parte dell'edificio industriale. Le opere di urbanizzazione da realizzare, a scomputo degli oneri dovuti, sono quindi unicamente relative al tratto di fognatura bianca e nera prevista nel sottosuolo di via Medardo Rosso, con conseguente versamento di parte degli oneri dovuti dal Proponente.

Dell'ex edificio industriale localizzato in via Fattori angolo via Medardo Rosso, si prevede la parziale demolizione delle parti che interferiscono con la superficie fondiaria di concentrazione della nuova edificazione, mentre la parte restante verrà ceduta alla Città con la relativa area di pertinenza.

Il Proponente si impegna ad effettuare a proprie cura e spese, il ripristino del manto di copertura ed il tamponamento di chiusura sul lato da demolire, come previsto in Convenzione. Pertanto, vista la nuova soluzione progettuale, non è più prevista la realizzazione del basso fabbricato destinato alle attività della Circoscrizione n. 3 e si rende necessario sostituire lo Schema di Convenzione ed il Piano Esecutivo Convenzionato, come indicato al punto 1) del dispositivo del presente provvedimento.

Il suddetto Schema di Convenzione è stato, inoltre, aggiornato in conformità alle novità normative introdotte dal D.Lgs. 152/2008 (c.d. terzo decreto correttivo al Codice dei Contratti), entrato in vigore il 17 ottobre 2008, recepito con deliberazione della Giunta Comunale del 3 marzo 2009 (mecc. 2009 01057/009), in materia di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dagli strumenti esecutivi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, che prevede che le stesse verranno eseguite da impresa selezionata dal Proponente il P.E.C. mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57 comma 6 e 122 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., con invito rivolto ad almeno 5 soggetti.

Infine, in osservanza dell'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si prende atto che, in relazione al presente P.E.C., non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui allo stesso articolo del

D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire 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 Regionale n. 56/1977 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;

Visto il parere di conformità al Piano di zonizzazione acustica e parere favorevole rispetto alla Valutazione di impatto acustico, con relative prescrizioni;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia sul progetto di P.E.C.;

Visto il parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi sul progetto delle opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri dovuti e quelle a cura e spese del Proponente;

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 approvare il Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.) relativo all'area da trasformare per servizi del P.R.G. denominata "Ambito 8.g Medardo Rosso" e all'area residenziale R1 attigua alla suddetta A.T.S., che si compone dei seguenti elaborati, allegati al presente provvedimento:
  - Schema di Convenzione (all. 1bis - n.           );
  - Piano Esecutivo Convenzionato dell'area da trasformare per servizi Ambito 8.g Medardo Rosso (all. 2bis - n.           );
- 2) di dare attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione (allegato 1), entro il termine di 1 anno 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 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 e la

società IMMOBILIARE UBERTAS SRL, con sede in Torino, via Galluppi n. 5, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso l'Ufficio Registro Imprese di Torino: 00871190013, rappresentata dal procuratore speciale sig. CAREGLIO Luciano, nato a Corneliano d'Alba (CN) il 6 luglio 1944, codice fiscale CRGLCN44L06D022F, domiciliato per la carica presso la sede della suddetta società, 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 Permessi di Costruire;
- 4) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata e all'impegno di spesa, corrispondente, nel progetto di massima ad Euro 127.032,26 per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti. L'eventuale entrata derivante dagli ulteriori oneri di urbanizzazione a carico del Proponente verrà accertata con successiva determinazione dirigenziale nel bilancio di competenza;
- 5) di approvare, ai sensi dell'articolo 6 delle N.U.E.A. di P.R.G., la "monetizzazione" delle aree per servizi derivanti dall'attuazione dell'area "R1" di mq. 170,74, il cui valore verrà corrisposto dal Proponente a favore del Comune di Torino, in unica soluzione, in sede di stipulazione della Convenzione, come indicato nell'articolo 5 della stessa. Il valore relativo alla monetizzazione, dell'importo di Euro 41.724,59 (Euro/mq. 244,375), riscontrato dalla perizia estimativa redatta in data 18 gennaio 2007 dal professionista incaricato, arch. Gian Luca Appendino, asseverata con giuramento in data 24 gennaio 2007 davanti al notaio dott. Giulio Biino, è stato verificato e ritenuto valido in data 12 febbraio 2007 dall'ufficio tecnico competente, Settore Logistica e Valutazioni della Città.

Tuttavia, il suddetto valore dovrà essere aggiornato in base ai disposti normativi della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 nel frattempo intervenuti in materia espropriativa;

- 6) di demandare a successivo provvedimento dirigenziale l'introito relativo alla "monetizzazione" delle aree a servizi di cui al precedente punto 5), con imputazione del valore aggiornato in base ai disposti normativi della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 nel frattempo intervenuti in materia espropriativa, nel relativo bilancio di competenza;
- 7) di prendere atto che, in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti

urbanistici le disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;

- 8) di dichiarare attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma, del Testo Unico, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
ALL'EDILIZIA PRIVATA E PATRIMONIO  
F.to Viano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE SETTORE  
PROCEDURE AMM.VE URBANISTICHE  
F.to Virano

IL DIRIGENTE SETTORE  
TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE  
F.to Caddia

Limitatamente ai punti 3 e 4:

IL DIRIGENTE SETTORE  
COORDINAMENTO INTERVENTI  
CONVENZIONATI E  
VIGILANZA EDILIZIA  
F.to Brullino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE  
RISORSE FINANZIARIE  
Il Dirigente Delegato  
F.to Tornoni

---

originale firmato:

IL SEGRETARIO

Repice

IL PRESIDENTE

Castonovo

---