

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 14 LUGLIO 2008

(proposta dalla G.C. 6 maggio 2008)

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

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE N. 173, EX ARTICOLO 17, COMMA 7 DELLA L.U.R. - APPROVAZIONE CONVENZIONE TRA LA CITTA' DI TORINO, LA MEISINO S.R.L. ED IL SIG. LUCA RASTELLI PER LA REALIZZAZIONE E FRUIZIONE PUBBLICA DEL CENTRO SPORTIVO IN VIA NIETZSCHE, EX ARTICOLO 19 COMMA 5 N.U.E.A. DI P.R.G..

Proposta dell'Assessore Mario Viano.

L'area su cui ricade l'intervento, compresa nel territorio della Circoscrizione n. 7, è classificata dal P.R.G. vigente area normativa per servizi pubblici S - lettera v (Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport) ed è inserita nelle aree dei parchi urbani e fluviali, ambito "P.1", normate dall'articolo 21 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.); l'area è, inoltre, inserita all'interno della fascia B del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e nell'ambito del Piano d'Area del parco Fluviale del Po.

Tale area, secondo il P.R.G., è esterna al perimetro del centro abitato ed è parzialmente interessata dalla "fascia di rispetto stradale" posta lungo la via Tommaso Agudio.

Secondo il Piano Urbano del Traffico e della Mobilità delle persone (deliberazione Consiglio Comunale 19 giugno 2002 - mecc. 2002 00155/06), che ha recepito le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 in vigore dal 1° gennaio 1993) e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice stesso (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 610), la via Agudio viene classificata viabilità tipo E1 - "Strada urbana di interquartiere ad alta capacità esistente", collocata all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi del Nuovo Codice della Strada. Per tale tipologia viaria non è richiesta dalla normativa sopra richiamata alcuna fascia di rispetto stradale, come risulta dalla Tavola 6 allegata al PUT - "Gerarchia viaria".

Pertanto, al fine di consentire l'attuazione degli interventi, parzialmente compresi all'interno della fascia di rispetto stradale, occorre aggiornare il P.R.G. mediante apposita variante parziale n. 173, ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.U.R., che prevede la soppressione della fascia di rispetto stradale, come stabilito dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i., in coerenza con il P.U.T., mediante la modifica grafica della fascia di rispetto nella cartografia di P.R.G.: allegato Tecnico n. 7, foglio n. 16 - "Fasce di rispetto".

Pertanto, considerato che ai sensi dell'articolo 19 comma 5 delle N.U.E.A. di P.R.G. è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico, previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica, la Città intende sottoscrivere con la Società Meisino S.r.l. e con la proprietà privata una convenzione avente ad oggetto la realizzazione e fruizione pubblica del succitato impianto sportivo.

L'impianto sportivo disporrà di 2 campi da calcio a 5 giocatori, un campo da calcio a 8 giocatori e 2 campi da beach volley, oltre alle strutture per gli spogliatoi ed i locali tecnici accessori. Previa intesa con l'Ente Parco Fluviale del Po Torinese, verrà allestito all'interno dell'impianto un punto informativo sulle attività del Parco.

Il suddetto impianto sportivo, che avrà accesso dalla via Federico Nietzsche, consentirà di riqualificare una parte del Parco, intervenendo su aree esposte a degrado. Onde consentire un'adeguata naturalizzazione dell'architettura, le strutture dell'impianto sportivo verranno rivestite con materiali lignei e dotate di coperture verdi. La sostenibilità e compatibilità ambientale dell'impianto verrà perseguita, altresì, attraverso tecnologie che utilizzano l'energia solare per la produzione di acqua calda ed energia elettrica.

La suddetta proposta, che soddisfa parte del fabbisogno di impianti sportivi di cui necessita la Circoscrizione n. 7, è in linea con il progetto di riqualificazione dell'area del Meisino.

Per la realizzazione dell'intervento, il soggetto titolare dell'area privata cederà mq. 4.977 alla Città a titolo gratuito. La Città, a sua volta, assegnerà in diritto di superficie le aree limitrofe già di proprietà, pari a complessivi mq. 5.227, nonché l'area privata acquisita, per una superficie complessiva pari a mq. 10.204. Il diritto di superficie sarà assegnato per la durata di 30 anni, a titolo oneroso, a fronte di un corrispettivo in denaro pari a Euro 115.000,00 da corrispondere in un'unica soluzione all'atto della stipula della convenzione urbanistica.

Decorsi i 30 anni la Città, che acquisirà in proprietà le costruzioni realizzate al di sopra ed al di sotto del suolo, potrà riassegnare l'area al Soggetto proponente, suoi successori o aventi causa, previa ridefinizione del corrispettivo per l'assegnazione del diritto di superficie e delle modalità di fruizione del servizio pubblico, per ulteriori 30 anni, salvo il verificarsi di gravi violazioni degli obblighi convenzionali.

Le aree oggetto del diritto di superficie, nonché l'impianto sportivo da realizzarsi, saranno assoggettate all'uso pubblico. Il regime giuridico-patrimoniale dell'impianto sportivo sarà, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Il Soggetto proponente si impegna a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione un tratto di illuminazione pubblica afferente la via Federico Nietzsche per un costo di Euro 18.263,34. La differenza pari a Euro 3581,15 sarà versata alla Città in sede di rilascio del permesso di costruire.

Il Soggetto proponente si obbliga, inoltre, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione ancora dovuti, da valutare al momento del rilascio del permesso di costruire, anche in relazione al

costo dell'opera di urbanizzazione definito nel progetto esecutivo dell'opera stessa e verificato in sede di collaudo. Sulla base delle indicazioni progettuali fornite i suddetti oneri ammontano oggi a Euro 21.844,50.

Il Soggetto proponente si impegna, inoltre, a realizzare a totale proprie cure e spese una macchia arborea con funzione di quinta di arredo e mascheramento visivo ed acustico su aree già di proprietà della Città ed esterna all'area di intervento.

Il costo di costruzione, previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non è definibile in sede di convenzione in quanto i progetti planovolumetrici delle opere edilizie non contengono ancora i parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc.) per la sua corretta definizione, che è pertanto demandata al momento del rilascio del permesso di costruire.

La gestione dell'impianto viene affidata alla Società Meisino S.r.l. che dovrà attenersi alle modalità previste nella convenzione, da stipularsi a seguito dell'approvazione definitiva della Variante n. 173, mettendo a disposizione della Circoscrizione n. 7 l'impianto sportivo a tariffe comunali per un totale di 12 ore settimanali nonché a disposizione delle scuole che ne facciano richiesta alla Circoscrizione n. 7 e della Città per 5 giorni all'anno, da concordarsi con il soggetto proponente.

Per la descrizione puntuale e dettagliata delle modalità di attuazione dell'intervento si rinvia allo schema di convenzione (allegato 1) ed all'elaborato tecnico (allegato 2) allegati al presente provvedimento.

La Commissione Edilizia, in data 21 febbraio 2008, ha espresso parere favorevole al progetto planivolumetrico relativo all'intervento descritto.

Con nota del 20 dicembre 2007 il Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico, ha espresso parere di coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica e parere favorevole circa la valutazione previsionale del clima acustico.

Il Parco Fluviale del Po Torinese, con determinazione n. 14/2008, ha espresso parere favorevole a condizione che venga acquisito il parere favorevole della Circoscrizione n. 7 e che, prima dell'inizio dei lavori, venga trasmesso il quadro economico dell'intervento aggiornato con le previsioni di spesa relative agli interventi di riqualificazione ambientale proposti dal richiedente, al fine di accertare l'effettiva previsione di maggiori spese connesse alle opere di compensazione.

La Circoscrizione 7, a cui è stata trasmessa in data 12 maggio 2008 la documentazione attinente al suddetto atto di convenzionamento urbanistico, ha espresso, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento Comunale sul Decentramento, nella seduta del 3 giugno 2008 parere favorevole (all. 6 - n. ) con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 83 (mecc. 2008 03059/090).

Infine, in osservanza dell'articolo 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001, si prende atto che 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 al medesimo articolo in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione

edilizia con denuncia di inizio attività.

A garanzia della stipula della convenzione, il Soggetto proponente rilascerà apposita polizza fideiussoria pari al 3% degli oneri di urbanizzazione ed apposito atto d'obbligo di impegno alla sottoscrizione della convenzione da approvarsi.

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'articolo 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

- 1) di adottare la variante parziale n. 173 al P.R.G., ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., i cui contenuti sono descritti in narrativa e in dettaglio nell'allegato del presente provvedimento (all. 5 - n.           );
- 2) di approvare, per i motivi esposti nella parte narrativa che qui integralmente si richiamano, lo schema di convenzione, nonché la seguente documentazione tecnica, inerente alla realizzazione e fruizione pubblica del centro sportivo in via Federico Nietzsche nel parco del Meisino, ai sensi dell'articolo 19 comma 5 delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) e s.m.i., quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
  - schema di convenzione (all. 1 - n.           );
  - progetto di impianto sportivo in via Federico Nietzsche a Torino (all. 2 - n.           );
  - progetto preliminare (all. 3 - n.           );
  - computo metrico estimativo della sistemazione a verde di compensazione esterna all'area di progetto a cura del soggetto proponente (all. 4 - n.           );
- 3) di provvedere alla stipula per atto pubblico della Convenzione stessa, entro il termine di 6 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione della variante, come da atto d'obbligo che verrà 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 ed i seguenti soggetti:

- Società Meisino S.r.l. con sede in corso Vinzaglio n. 9 - Torino, Partita I.V.A. 09617810016, in qualità di soggetto proponente;
- signor Luca Rastelli, nato a Torino (TO) il 21 maggio 1972, residente in San Mauro Torinese (TO), via Torino n. 270, C.F. RST LCU 72E21 L2190, in qualità di soggetto proprietario;

con l'autorizzazione all'ufficiale rogante nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte le 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 gli introiti relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione saranno acquisiti a cura degli uffici competenti della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata;
  - 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, 4° comma del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
-