

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 15 DICEMBRE 2009
(proposta dalla G.C. 17 febbraio 2009)

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	FURNARI Raffaella	PETRARULO Raffaele
BONINO Gian Luigi	GALLO Domenico	RAVELLO Roberto Sergio
BUSSOLA Cristiano	GALLO Stefano	SALINAS Francesco
CANTORE Daniele	GANDOLFO Salvatore	SCANDEREBECH Federica
CAROSSA Mario	GENISIO Domenica	SILVESTRINI Maria Teresa
CASSANO Luca	GIORGIS Andrea	TEDESCO Giuliana
CASSIANI Luca	GOFFI Alberto	TROIANO Dario
CENTILLO Maria Lucia	GRIMALDI Marco	TROMBINI Claudio
CERUTTI Monica	LAVOLTA Enzo	TRONZANO Andrea
CUGUSI Vincenzo	LO RUSSO Stefano	VENTRIGLIA Ferdinando
CUNTRO' Gioacchino	LOSPINUSO Rocco	ZANOLINI Carlo
FERRARIS Giovanni Maria	OLMEO Gavino	

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 37 presenti, nonché gli Assessori: BORGIONE Marco - DEALESSANDRI Tommaso - SBRIGLIO Giuseppe - VIANO Mario.

Risultano assenti i Consiglieri: CALGARO Marco - COPPOLA Michele - CUTULI Salvatore - FERRANTE Antonio - GALASSO Ennio Lucio - GENTILE Lorenzo - GHIGLIA Agostino - LEVI-MONTALCINI Piera - LONERO Giuseppe - MAURO Massimo - MORETTI Gabriele - PORCINO Gaetano - RATTAZZI Giulio Cesare - SALTI Tiziana.

Con la partecipazione del Vicesegretario Generale PICCOLINI dr.ssa Carla.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, CONVENZIONE FRA LA CITTÀ E LA SOCIETA' NOVEMBRE RSA S.R.L. PER LA REALIZZAZIONE DI UN PRESIDIO SOCIO SANITARIO IN VIA BENEVENTO EX ARTICOLO 19 COMMA 5 N.U.E.A. DI P.R.G. - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

La Società proponente l'intervento è proprietaria di un terreno, sito alla coincidenza fra la via Ramazzini e strada Basse di Stura, destinato dal P.R.G. vigente per la quasi totalità ad area per Servizi pubblici - lettera a (attrezzature di interesse comune) e per minima parte ad area normativa per servizi pubblici - lettera v (aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport).

Su tale area la Società ha presentato richiesta per la realizzazione di un Presidio Socio Sanitario.

Il Settore Ambiente e Territorio ha ritenuto che, da verifiche ambientali, la localizzazione dell'intervento proposto non fosse compatibile con la zonizzazione acustica comunale, pertanto, l'intervento non ha potuto essere attuato.

La Città, considerata prioritaria la necessità di soddisfare l'esigenze di cura della popolazione anziana tramite l'assistenza offerta dalle strutture sanitarie, quali le Residenze Socio Sanitarie, ha ritenuto di individuare un'altra area, già di sua proprietà, su cui poter realizzare l'intervento.

Tale area, posta all'interno di un isolato in zona Vanchiglietta fra via Benevento, via Oropa, via Rimini e lungo Po Antonelli nel territorio della Circoscrizione 7, è ricompresa fra le aree destinate a servizi pubblici afferenti alle Aree da Trasformare per Servizi denominate dal P.R.G. vigente "Ambito 9.l Benevento 1" ed "Ambito 9.m Benevento 2" ed oggetto di uno Studio Unitario d'Ambito, approvato dalla Città con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 febbraio 2002 (mecc. 2001 10975/09), ai sensi dell'articolo 7 delle N.U.E.A. di P.R.G. ed attuato con un P.E.C. inerente al Sub-Ambito 1, stipulato in data 18 novembre 2002.

Considerato che l'area è di proprietà della Città, al fine di consentire la realizzazione della struttura socio-sanitaria, la Città intende convenzionarsi con l'operatore privato, ai sensi dell'articolo 19, comma 5, delle N.U.E.A. di P.R.G. vigente, per cui 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 e le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.

Nel suddetto convenzionamento si prevede l'impegno dell'operatore privato a realizzare a totale propria cura e spese un complesso edilizio destinato a Presidio Socio Sanitario per una S.L.P. pari a mq. 9.046,14 nonché l'impegno dello stesso a convenzionarsi con le AA.SS.LL. della Città, alle condizioni economiche e gestionali stabilite dalle normative vigenti, per le prestazioni socio-sanitarie ed occupazioni posti letto. La dotazione complessiva di posti letto verrà autorizzata in sede di rilascio del permesso di costruire dal Settore competente della Regione Piemonte.

Nel suddetto convenzionamento si prevede, altresì, da una parte la cessione gratuita a favore della Città delle aree di proprietà del soggetto proponente, pari a mq. 8.896, site fra la via Ramazzini e strada Basse di Stura, già destinate a servizi pubblici e dall'altra, l'assegnazione al soggetto proponente dell'area di proprietà della Città, pari a circa mq. 4.665, sita fra le succitate via Benevento, via Oropa, via Rimini e lungo Po Antonelli, in diritto di superficie non oneroso

per la durata di 99 (novantanove) anni, ai sensi dell'articolo 952 Codice Civile e seguenti.

Il soggetto proponente dovrà, inoltre, corrispondere a favore della Città, al momento della stipula della convenzione, la somma di Euro 471.000,00, quale corrispettivo del maggior valore stimato dalla Città stessa dell'area da assegnarsi in diritto di superficie rispetto al terreno in cessione.

L'area oggetto del diritto di superficie, nonché il Presidio Socio Sanitario da realizzarsi, verranno assoggettate all'uso pubblico, ai sensi e per gli effetti della Legge Regione Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56.

L'ultimazione dell'intervento dovrà avvenire entro 5 anni dal rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Il contributo inerente agli oneri di urbanizzazione dovuti è pari a circa Euro 276.450,04, di cui Euro 201.276,62 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 75.173,42 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati secondo il metodo tabellare al momento del rilascio del permesso di costruire e in ogni caso nel rispetto del regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e di quanto previsto dal D.P.R. 380 del 2001.

Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è dovuto, inoltre, il contributo relativo allo smaltimento rifiuti, pari al 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato in Euro 138.225,02 e da determinarsi puntualmente al momento del rilascio del permesso di costruire convenzionato.

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

A garanzia della stipula della convenzione, il soggetto proponente ha rilasciato, prima dell'approvazione del suddetto provvedimento deliberativo, apposita polizza fideiussoria pari al 3% degli oneri di urbanizzazione ed apposito atto d'obbligo di impegno alla sottoscrizione della convenzione da approvarsi.

In data 4 dicembre 2008 il progetto ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia.

Il progetto risulta, inoltre, come da parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio della Città, che si allega al presente provvedimento (allegato 3), compatibile con il Piano di Classificazione Acustica.

La Circoscrizione 7, a cui è stato trasmessa in data 4 marzo 2009 la documentazione attinente al permesso di costruire convenzionato in discussione, per l'espressione del relativo parere di competenza ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento sul Decentramento, in data 28 maggio 2009 con deliberazione circoscrizionale n. 79 (mecc. 2009 03226/090) ha espresso parere negativo (all. 4 - n.). La ragione ostativa di fondo è che: "L'intervento edilizio risulterebbe "compresso" su una superficie ristretta ... la qual cosa "non offrirebbe significativi spazi all'aperto fruibili dagli ospiti e dai loro parenti mentre anche la dotazione di parcheggi risulterebbe risicata.". Pertanto, la Circoscrizione ha proposto la ricerca di aree alternative ed in

particolare di verificare la possibilità di utilizzare per l'edificazione del Presidio Socio Sanitario, l'area comunale in affaccio sul Lungo Stura Lazio (Cascina la Filanda ed area verde contigua)".

Tale area è individuata nel progetto definitivo della variante n. 100 al P.R.G. nella sottoclasse IIIb2 (P), "aree parzialmente inondate e considerate attualmente inondabili" e pertanto può essere resa edificabile solo dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale quali arginature, terrapieni, muri di sponda, ecc.. Ne conseguono inevitabili ripercussioni nei tempi di realizzazione dell'intervento.

Inoltre l'area individuata dalla Circostrizione è interessata da un progetto pilota, già ammesso al finanziamento dalla Regione Piemonte, relativo a cinque unità immobiliari da realizzarsi, nell'ambito del Bando "Manifestazioni di interesse casi-pilota Social Housing" seguito dalla Divisione Servizi Sociali in accordo con la Divisione Edilizia Residenziale Pubblica.

Si segnala, peraltro, che al fine di meglio rispondere alle sollecitazioni avanzate dalla cittadinanza, in merito all'impatto della nuova edificazione prevista sul contesto edificato, il progetto è stato riformulato.

La nuova soluzione progettuale (Allegato 2 bis), nel riconfigurare il planivolumetrico, ha significativamente attenuato l'impatto sull'intorno urbano di riferimento. Il fabbricato a progetto è stato infatti riarticolato modificando sia il numero di piani previsti che il relativo posizionamento all'interno del lotto di intervento.

Tale soluzione consente di ottenere un numero di piani compresi tra 5 e 7 fuori terra, ove le altezze maggiori prospettano su ampi spazi pubblici (area parcheggio alberato) e quelle minori si confrontano con l'adiacente edificazione esistente.

Infine, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, articolo 1, comma 6, occorre prendere atto che in relazione al presente permesso di costruire convenzionato 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'articolo 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;

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

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 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

- 1) di approvare, per i motivi esposti nella parte narrativa, che qui integralmente si richiamano, il permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 19, comma 5, delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) e s.m.i., che si compone dei seguenti elaborati, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:
 - schema di convenzione (all. 1 - n.);
 - progetto plano-volumetrico (all. 2 bis - n.);
 - verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica (all. 3 - n.);
- 2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della convenzione stessa, entro il termine di anni 1 (uno) 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 Novembre Rsa S.r.l., con sede in Torino via Adorno, 8, Partita I.V.A. Codice Fiscale 09855110012, in persona del suo legale rappresentate, 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 gli introiti relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione saranno acquisiti a cura della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata;
- 4) prendere atto, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, articolo 1, comma 6, che in relazione al presente permesso di costruire convenzionato 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'articolo 1, comma 6, della medesima legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

F.to Viano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE COORDINATORE
COORDINAMENTO ATTUAZIONE P.R.G.

F.to Ciocchetti

IL DIRIGENTE SETTORE
PROCEDURE AMM.VE URBANISTICHE

F.to Virano

Limitatamente ai punti di competenza.

IL DIRIGENTE SETTORE
COORDINAMENTO DI 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

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Piccolini

IL PRESIDENTE
Castronovo

Sono stati, inoltre, approvati i seguenti emendamenti all'Allegato 1 - Schema di convenzione.

A pagina 2, quarta riga del punto 6-, il testo: "*Euro 200.000,00*", è sostituito dal seguente: "*Euro 471.000,00*".

A pagina 5, seconda riga dell'articolo 6, il testo: "*comprensivo di 160 posti letto,*", è sostituito dal seguente: "*con una dotazione complessiva di posti letto che verrà autorizzata in sede di rilascio del permesso di costruire dal Settore competente della Regione Piemonte e*".

