

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 23 LUGLIO 2010

(proposta dalla G.C. 23 febbraio 2010)

Sessione Straordinaria d'urgenza

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	CUTULI Salvatore	LONERO Giuseppe
BONINO Gian Luigi	FERRANTE Antonio	MORETTI Gabriele
BRUNO Giuseppe Maurizio	FURNARI Raffaella	OLMEO Gavino
BUSSOLA Cristiano	GALASSO Ennio Lucio	PETRARULO Raffaele
CALGARO Marco	GALLO Domenico	RATTAZZI Giulio Cesare
CANTORE Daniele	GENISIO Domenica	SALINAS Francesco
CAROSSA Mario	GENTILE Lorenzo	SALTI Tiziana
CASSANO Luca	GHIGLIA Agostino	SCANDEREBECH Federica
CASSIANI Luca	GIORGIS Andrea	SILVESTRINI Maria Teresa
CENTILLO Maria Lucia	GOFFI Alberto	TEDESCO Giuliana
CERUTTI Monica	GRIMALDI Marco	TROIANO Dario
CUGUSI Vincenzo	LAVOLTA Enzo	TROMBINI Claudio
CUNTRO' Gioacchino	LEVI-MONTALCINI Piera	TRONZANO Andrea

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 41 presenti, nonché gli Assessori: DEALESSANDRI Tommaso - MANGONE Domenico - SESTERO Maria Grazia - TRICARICO Roberto - VIANO Mario.

Risultano assenti i Consiglieri: COPPOLA Michele - GALLO Stefano - GANDOLFO Salvatore - LO RUSSO Stefano - LOSPINUSO Rocco - MAURO Massimo - PORCINO Gaetano - RAVELLO Roberto Sergio - VENTRIGLIA Ferdinando - ZANOLINI Carlo.

Con la partecipazione del Segretario Generale REPICE Dr. Adolfo.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO IN "AREA TE" DI P.R.G. COMPRESA TRA CORSO MASSIMO D'AZEGLIO, CORSO DANTE, VIA MARENCO E VIA MONTI (EX

ISVOR). APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta e dell'emendamento approvato nella seduta del 19 luglio 2010.

L'area oggetto dell'intervento, compresa tra i corsi Massimo d'Azeglio e Dante Alighieri e le vie Marengo e Monti, con l'esclusione del lotto posto all'angolo di corso Massimo e via Monti, è classificata dal P.R.G. vigente quale area normativa "TE" in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista con un indice di densità fondiario pari a 2.00 mq. SLP/mq. SF.

Tale area consta di una superficie di circa 16.980 mq. e quindi la relativa potenzialità edificatoria massima consentita è di circa 33.960 mq. di SLP.

La prima edificazione nell'isolato, dell'allora proprietaria "Società Anonima Italiana per Fabbrica Automobili", risale al 1899; i primi due decenni del XX secolo sono stati contraddistinti da ampliamenti, sopraelevazioni, trasformazioni interne nonché dalla chiusura del tratto interno all'area della via Chiabrera.

Nel 1955 vennero sopraelevati di un piano gli edifici che si affacciano sui corso Massimo d'Azeglio e Dante e su di un tratto della via Marengo; successivi interventi riguardarono principalmente modifiche ed adeguamenti alle mutate condizioni dovute all'evolversi del sistema produttivo.

Risultano, ad oggi, demoliti i manufatti interni all'area e prospicienti sulle vie Monti e Marengo, nonché la sopraelevazione del terzo piano fuori terra nella porzione attestata sul corso Dante angolo via Marengo.

Gli edifici del complesso aventi caratteristiche architettoniche di pregio sono costituiti dal corpo di fabbrica principale prospiciente il corso Massimo e il corso Dante e parte della via Marengo; la facciata, totalmente intonacata, presenta una scansione regolare di lesene e aperture vetrate singole e binate.

La Società Torino Zerocinque Trading S.p.A., divenuta nel frattempo proprietaria dell'area oggetto del presente provvedimento con atto a rogito notaio Andrea Ganelli in data 22 giugno 2005, ha presentato proposta di Permesso di Costruire Convenzionato.

Prima dell'avvio di tale proposta ai sensi delle norme del P.R.G. vigente, la citata Società iniziava con gli Uffici competenti della Città un'interlocuzione finalizzata ad individuare un progetto coniugante l'applicazione delle norme del Piano con gli obiettivi di un corretto inserimento ambientale e di conservazione parziale dei manufatti storici.

Il progetto ha richiesto, infatti, uno studio accurato relativo alla conservazione e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti, per i quali è stata avviata la procedura di apposizione di vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.

La proposta è stata sottoposta alla Soprintendenza che ha espresso parere favorevole condizionato ad alcune verifiche in merito alla sopraelevazione del fabbricato di corso Dante,

verifiche condizionate ad uno studio strutturale sulla sottostante preesistenza edilizia.

Il progetto prevede il mantenimento e la rifunzionalizzazione della manica del fabbricato fronteggiante il corso Massimo d'Azeglio angolo corso Dante che rimane inalterata per consistenza e caratteri formali mentre quella sul corso Dante mantiene l'attuale prospetto e viene sormontata da una nuova edificazione arretrata rispetto al filo edilizio del corso stesso (7-8 piani fuori terra complessivi).

Attraverso un varco pedonale, realizzato sull'edificio storico in asse alla via Chiabrera, si raggiunge una piazza assoggettata all'uso pubblico che si affaccia sulla via Monti con sottostante parcheggio pubblico.

Tale spazio risulta delimitato da due nuovi corpi di fabbrica di 9 piani fuori terra; la nuova edificazione si completa con la previsione di una cortina edilizia posta ad angolo tra le vie Marengo e Monti di 3-4 piani fuori terra.

Il nuovo complesso prevede, altresì, un'adeguata dotazione di parcheggi privati, accessibili dal corso Massimo d'Azeglio e dalle vie Monti e Marengo che si sviluppano su due piani interrati per un totale complessivo di circa 450 posti auto.

La proposta presentata fa riferimento all'applicazione dell'articolo 8 comma 55 delle N.U.E.A. di P.R.G..

I dati dimensionali del progetto sono così riassumibili:

Superficie Fondiaria mq. 16.980;

SLP max consentita IF 2.00 mq. SLP/mq. SF (mq. 16.980 x 2.00) = mq. 33.960;

SLP di progetto mq. 31.000 < mq. 33.960 di cui:

- mq. 22.620 (nuova costruzione);
- mq. 8.380 (restauro e risanamento);

SLP residenziale (72%) mq. 22.320 (di cui mq. 2232 destinati a edilizia convenzionata);

SLP terziario (28%) mq. 8.680;

Fabbisogno Aree per Standards Urbanistici (80% SLP di progetto) totale mq. 18.100 di cui:

- aree da cedere mq. 6.730 sottosuolo;
- aree da assoggettare all'uso pubblico mq. 3.650;
- aree fabbisogno mq. 18.100 - Aree da cedere e/o assoggettare (6.730 + 3.650) = 7.720 mq.;

Abitanti teorici insediabili Totale n. 656.

Le aree per standards urbanistici, proposte in cessione alla Città, si riferiscono al parcheggio pubblico interrato articolato su tre piani (mq. 6.730); mentre quelle da assoggettare all'uso pubblico corrispondono alla piazza pedonale (mq. 3.650).

L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, è stimato in Euro 2.967.661,10.

Non sono previste opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Poiché parte delle aree per standards urbanistici, pari a mq. 7.720, non sono altrimenti

reperibili nell'area di intervento si propone la monetizzazione di mq. 5.404, ai sensi dell'articolo 6 comma 9 delle N.U.E.A., per il valore definito in 534,00 Euro/mq., e ritenuto congruo dalla Divisione Patrimonio della Città, per l'importo complessivo di Euro 2.885.736,00, che il Proponente dovrà corrispondere alla Città entro la data di stipula della Convenzione attuativa relativa al Permesso di Costruire Convenzionato. Per la restante parte, il Proponente ha individuato un'area esterna all'area di intervento di circa 4.800 mq. (indice di densità fondiaria 1 mq. SLP/mq. SF), sita in strada del Barocchio, che verrà, pertanto, ceduta alla Città.

Con riferimento a quanto previsto dall'articolo 8 comma 55 delle N.U.E.A. di P.R.G., in relazione al maggior insediamento residenziale proposto, il Proponente si impegna a realizzare un asilo nido, di valore stimato in Euro 1.300.000,00, nell'area che sarà indicata dalla Città di intesa con la Circoscrizione. Nell'ambito della convenzione è, inoltre, regolato l'impegno a realizzare un parcheggio pubblico interrato di tre piani, a titolo di standard urbanistico, da cedere gratuitamente alla Città ed una piazza pedonale da assoggettare all'uso pubblico di valore complessivo pari ad Euro 3.945.000,00.

La fattibilità delle opere di urbanizzazione, da realizzare a titolo di contributo aggiuntivo esclusivamente a cura e spese del Proponente, viene garantita da perizia asseverata relativa alla stima dei costi delle medesime.

Il progetto delle succitate opere costituirà parte integrante del Permesso e verrà sottoposto nella successiva fase progettuale al parere di competenza dei competenti Settori Tecnici della Città.

Il progetto planivolumetrico è stato, altresì, sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che in data 21 gennaio 2010 ha espresso parere favorevole, riservandosi però l'espressione di un parere di dettaglio in ordine al relativo Permesso di Costruire.

Il suddetto Permesso di Costruire Convenzionato è escluso dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, così come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-893 e s.m.i., in quanto trattasi di permesso di costruire convenzionato attuativo del P.R.G..

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 Permesso di Costruire 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 allo stesso articolo del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire ed autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

Per le modalità di attuazione dell'intervento edilizio sopra descritto, si rinvia al più dettagliato e puntuale schema di Convenzione allegato al presente provvedimento (allegato 4/b).

La Circoscrizione 8, a cui è stata trasmessa in data 25 febbraio 2010 la documentazione relativa al Permesso di Costruire Convenzionato, con deliberazione del Consiglio

Circoscrizionale del 28 aprile 2010 (mecc. 2010 02103/091) ed ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento Comunale del Decentramento, ha espresso parere negativo (allegato 5).

Nel merito la Circoscrizione ricostruisce i passaggi più significativi della vicenda che ha condotto all'atto sottoposto a parere, segnalando in particolare che:

- era stato richiesto di ridurre la previsione edificatoria, operando in particolare sui due edifici attestati su via Monti per attenuarne l'impatto visivo;
- non sono state condotte valutazioni di compatibilità ambientale, né accettate "concertazioni" con la popolazione residente, auspicabili per interventi di tale rilevanza urbanistica;
- nel caso in esame non dovrebbero essere accettate, ai fini del soddisfacimento dello standard urbanistico, né la monetizzazione né la cessione di aree per servizi esterne al comprensorio d'intervento, pur previste dalla normativa vigente.

A tali osservazioni, si controdeduce quanto segue.

Per quanto riguarda l'impatto visivo delle testate su via Monti dei due edifici previsti a lato della nuova piazza, si è ulteriormente operato per ridurlo, come desumibile dai nuovi allegati tecnici che sostituiscono i precedenti; in questo senso quindi è stata accolta la sollecitazione della Circoscrizione.

Per quanto concerne invece la complessiva dimensione edificatoria, già un poco inferiore a quanto consentito, non è stato possibile convenire col proponente ulteriori riduzioni. A tale proposito va detto, anche con riferimento ai punti successivi, ovvero alla carenza di valutazioni e verifiche ambientali ed alla monetizzazione dello standard urbanistico, che i piani regolatori adeguati alla normativa vigente hanno carattere conformativo dei diritti di proprietà, ovvero fissano le regole e condizioni alle quali il diritto di proprietà può esplicarsi. Qualora l'Amministrazione impedisca inopinatamente il riconoscimento di tale diritto, la stessa si espone a fondate richieste di risarcimento dei danni, principio introdotto dalla Cassazione e Sezioni Unite n. 500 del 1999, nonché al commissariamento regionale, come peraltro avvenuto anni fa nel caso Schiapparelli. L'Amministrazione può agire, infatti, solo nei limiti fissati dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore e non può invece "imporre" procedure (VAS, VIA, ecc.) o limitazioni (indici, altezze, densità, ecc.) che non siano previsti da norme legislative o appunto dalle N.U.E.A..

Sottoporre a verifica, come recita la narrativa della deliberazione, "l'indice ottimale di edificabilità della zona, il traffico, l'inquinamento, la densità abitativa, i bisogni sociali e culturali, l'equilibrio ambientale complessivo", è certamente attività essenziale nella fase di predisposizione del piano regolare, ma non è compatibile con la normativa che regola la fase, in cui ci troviamo, di attuazione del piano regolatore.

Tutte le verifiche circa il rispetto della complessa normativa che disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sono state ovviamente compiute, nei limiti però sopra indicati.

Ciò vale per quel che concerne tanto il rispetto dei parametri ambientali quanto il

soddisfacimento degli standard urbanistici.

Nell'insieme, tuttavia, si ritiene di aver realizzato, nei confini entro i quali la normativa vigente consente di operare, un buon equilibrio tra la tutela dell'interesse pubblico, in tema di salvaguardia ambientale, urbanistica e sociale, ed i legittimi diritti che il piano regolatore ha riconosciuti in capo alla proprietà proponente.

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;

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

per i motivi esposti nella parte narrativa, che qui integralmente si richiamano, di:

- 1) approvare il Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione di un intervento in "Area TE" del P.R.G. vigente compresa tra i corsi Massimo d'Azeglio e Dante e le vie Marengo e Monti (ex Isvor).

Fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento di deliberazione i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa (all. 1/b - n.       );
- Progetto Planivolumetrico (all. 2/b - n.       );
- Perizia asseverata per importo delle opere di urbanizzazione (all. 3/b - n.       );
- Schema di Convenzione (all. 4/b - n.       );
- Parere della Circoscrizione (all. 5 - 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 ed il seguente Soggetto:

- Società Torinocinque Trading S.p.A. con sede in Torino, via Monte Asolone 4, P. IVA e C.F. 03579390265, 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) di prendere atto che, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, articolo 1 comma 6, in relazione al presente Permesso di Costruire 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 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'articolo 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

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

F.to Ciocchetti

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE  
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

F.to Virano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE  
RISORSE FINANZIARIE

Il Dirigente Delegato  
F.to Tognoni

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta e dell'emendamento approvato nella seduta del 19 luglio 2010.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri Bussola Cristiano, Cassano Luca, Salti Tiziana e Tronzano Andrea.

Esprimono voto favorevole, oltre al Sindaco Chiamparino Sergio, i Consiglieri Bonino Gian Luigi, Bruno Giuseppe Maurizio, Calgaro Marco, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cuntrò Gioacchino, Cutuli Salvatore, Galasso Ennio Lucio, Gallo Domenico, Genisio Domenica, Gentile Lorenzo, Giorgis Andrea, Goffi Alberto, Lavolta Enzo, Levi-Montalcini Piera, Lonero Giuseppe, Moretti Gabriele, Olmeo Gavino, Petrarulo Raffaele, Rattazzi Giulio Cesare, Tedesco Giuliana, Troiano Dario e Trombini Claudio.

Esprimono voto contrario, oltre al Presidente Castronovo Giuseppe, i Consiglieri Ferrante Antonio e Silvestrini Maria Teresa.

Al termine della votazione il Presidente proclama il seguente risultato:

#### PRESENTI

37

Si astengono i Consiglieri Angeleri Antonello, Cantore Daniele, Carossa Mario, Cerutti Monica, Cugusi Vincenzo, Furnari Raffaella, Ghiglia Agostino, Grimaldi Marco, Salinas Francesco e Scanderebech Federica.

#### ASTENUTI

10

#### VOTANTI

27

## VOTI FAVOREVOLI

24

## VOTI CONTRARI

3

Per l'esito della votazione che precede il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Non partecipano al voto i Consiglieri Angeleri Antonello, Cantore Daniele, Carossa Mario, Furnari Raffaella, Lonero Giuseppe e Scanderebech Federica.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri Bussola Cristiano, Cassano Luca, Ferrante Antonio, Ghiglia Agostino, Salti Tiziana, Silvestrini Maria Teresa e Tronzano Andrea.

Esprimono voto favorevole, oltre al Sindaco Chiamparino Sergio, i Consiglieri Bonino Gian Luigi, Bruno Giuseppe Maurizio, Calgaro Marco, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cerutti Monica, Cugusi Vincenzo, Cuntrò Gioacchino, Cutuli Salvatore, Galasso Ennio Lucio, Gallo Domenico, Genisio Domenica, Gentile Lorenzo, Giorgis Andrea, Goffi Alberto, Grimaldi Marco, Lavolta Enzo, Levi-Montalcini Piera, Moretti Gabriele, Olmeo Gavino, Petrarulo Raffaele, Rattazzi Giulio Cesare, Salinas Francesco, Tedesco Giuliana, Troiano Dario e Trombini Claudio.

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento con il seguente risultato:

## PRESENTI

Si astiene il Presidente Castronovo Giuseppe. 28

ASTENUTI

1

VOTANTI

27

VOTI FAVOREVOLI

27

VOTI CONTRARI

/

---

IL SEGRETARIO  
Repice

In originale firmato:

IL PRESIDENTE  
Castronovo

---