

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

16 ottobre 2012

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti, oltre al Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, gli Assessori:

Maurizio BRACCIALARGHE
Ilda CURTI
Enzo LAVOLTA
Gianguido PASSONI

Mariagrazia PELLERINO
Mariacristina SPINOSA
Giuliana TEDESCO
Elide TISI

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Stefano GALLO - Claudio LUBATTI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 2 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
SUB-AMBITO 2 RELATIVO ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITI
"12.E ARBE" E "12.V MONFALCONE" - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Curti.

A seguito dell'intervenuto D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo) che, all'art. 5 comma 13 punto b) prevede che "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale", la previgente competenza del Consiglio Comunale in materia di approvazione dei Permessi di Costruire Convenzionati è stata superata e attestata in capo alla Giunta Comunale.

Pertanto, la precedente proposta di deliberazione (mecc. 1101657/009) è stata revocata con deliberazione della Giunta Comunale del 3 novembre 2011 (mecc. 1105885/009) e viene, con il presente provvedimento, nuovamente sottoposta al vaglio della Giunta Comunale nel rispetto del citato Decreto Sviluppo.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2000 del 21 febbraio 2000 (mecc. 2000 00571/057) è stato approvato lo Studio Unitario d'Ambito, ai sensi dell'art. 7, lett. B delle NUEA di P.R.G., relativo alle aree da trasformare per servizi Ambiti "12.e Arbe" e "12.v Monfalcone", comprese fra le vie G. Reni, Monfalcone, Arbe e Tirreno, che prevedeva la suddivisione dell'Ambito in tre sub Ambiti d'intervento denominati 1-2-3.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26/2000 del 21 febbraio 2000 (mecc. 2000 00572/057) è stata altresì approvata la Concessione Convenzionata per l'attuazione del sub-Ambito 1, ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. 56/77 e s.m.i..

La società Immobiliare Bogino 23 s.r.l. ha presentato il PEC relativo al sub Ambito 2 compreso tra le vie Guido Reni, Barletta e confinante con il sub Ambito 3 dello stesso Studio Unitario.

La superficie territoriale complessiva del sub Ambito 2 è pari a mq. 8.856, di cui mq. 7.996 di proprietà privata e mq. 860 di proprietà della Città, quest'ultima priva di capacità edificatoria ed esclusa dal computo delle aree da cedere per servizi.

In applicazione dell'indice territoriale di 0,7/3 mq SLP/mq ST, incrementato di 1/3 della SLP degli edifici esistenti, che verranno demoliti, la SLP pari a mq. 2.898,36 viene incrementata di mq. 1.000 generati dalla cessione di aree a Parco localizzate nel P2 (parco collinare di Superga situato in Strada Traforo del Pino) di mq. 100.003, per un totale di mq. 3.898,36 di SLP a destinazione residenziale.

L'area di concentrazione dell'edificato ha una superficie di mq. 2.406 corrispondente al 20% della superficie territoriale privata, mentre il restante 80%, pari a mq. 6.397 sarà destinato a servizi pubblici. Poiché mq. 807 sono già stati ceduti alla Città a seguito della stipulazione della Convenzione attuativa del sub-Ambito 1, di cui all'atto a rogito notaio Silvana Castiglione dell'11 febbraio 2000, repertorio 50567/19899, l'area in cessione con il sub-Ambito 2 risulta essere pari a mq. 5.590.

Rispetto allo Studio Unitario d'Ambito stipulato nel 2000, il presente PEC prevede alcune modifiche: in particolare l'area di concentrazione dell'edificio in progetto risulta variata rispetto

allo SUA e di conseguenza l'area destinata a servizi risulta più compatta e uniforme per permettere la realizzazione di una gipsoteca richiesta dalla Circoscrizione 2; i canali Becchia e Cossola non saranno, inoltre, oggetto di deviazione in quanto, come da parere del Settore Ponti e Vie d'Acqua, le stesse sono ormai da molti anni intercettate in collettori fognari a monte dell'intervento e pertanto svolgono esclusivamente la funzione di canali di fognatura bianca. Per le ragioni sopraelencate è prevista anche la modifica parziale della posizione dell'edificio in progetto nel sub Ambito 3.

L'edificio in progetto, a destinazione totalmente residenziale, sarà realizzato parallelamente a via Guido Reni (arretrato di m. 5,00 dalla strada), ad 11 piani fuori terra compreso il piano pilotis, con risvolto su via Barletta a 7 piani fuori terra e due piani di autorimesse interrato.

I dati tecnici fondamentali di progetto del sub-Ambito 2 sono così sintetizzati:

- ST	mq	8.856
- Area proprietà Città	mq	860
- ST privata	mq	7.996
- Area a parco	mq	100.003
- SLP TOTALE in progetto	mq	3.898,36 (< 3.998 50% S.T.)
SLP RESIDENZA (100%)		
- AREA PER SERVIZI E VIABILITA'	mq	5.590 (6.397-807 ceduti anticip. dal sub1)
- AREA DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA	mq	2.406
- stima abitanti insediabili (mq 3.898,31/mq34)		115

L'area in cessione per servizi sarà in parte adibita a viabilità e parcheggi (sistemazione di via Barletta) ed in parte ospiterà la predetta gipsoteca, realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, e la relativa area verde destinata a museo all'aperto. Le modalità di gestione ed i futuri impegni relativi alla manutenzione della struttura pubblica inerente la gipsoteca verranno puntualmente disciplinati con separati provvedimenti da parte della Città.

L'importo di tali opere risulta pari ad Euro 550.770,38 già dedotto il coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 27 settembre 2010, (mecc. 1002469/009). Tale importo verrà definitivamente determinato con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, purché nel rispetto dello scostamento previsto dalla suddetta deliberazione.

La sistemazione dell'area ceduta destinata a verde e la realizzazione del parcheggio pubblico di via Barletta saranno eseguiti a cura della Circoscrizione 2. Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere, la Circoscrizione non fosse in grado di far fronte a tali previsioni, il Proponente effettuerà, a proprie cura e spese, a titolo di risorse aggiuntive private, la posa di uno strato di ghiaia sull'area del futuro parcheggio e la realizzazione delle recinzioni necessarie a proteggere le aree a servizi e la gipsoteca, oltre la semina a prato nell'area da dedicare

al museo all'aperto. L'importo di tali opere è ad oggi stimato in complessivi 24.200,00 Euro, risultante da stima del 27 marzo 2012 del professionista incaricato dal Proponente e, sottoposta al Servizio Urbanizzazioni che, in data 8 maggio 2012, ha espresso parere favorevole. Gli interventi e l'importo delle opere verranno puntualmente definiti in sede di progetto esecutivo.

Il PEC sub-ambito 2 in oggetto risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 1006483/126 del 20 dicembre 2010), come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 12 giugno 2012 con relative prescrizioni di risanamento acustico. In particolare all'atto della sottoscrizione della citata Convenzione, il Proponente rilascerà fideiussione pari ad Euro 29.912,00 a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico su via Guido Reni. A seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, detta garanzia potrà essere svincolata ovvero incamerata dalla Città qualora gli interventi siano realizzabili unicamente da parte della Città.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti è pari ad Euro 550.721,31, di cui Euro 263.724,05 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 286.997,26 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

Pertanto:

- importo opere da realizzare a scomputo (circa)	Euro 550.770,38
- importo oneri di urbanizzazione (circa)	<u>Euro 550.721,31</u>
- quota aggiuntiva opere realizzate oltre importo oneri di urbanizzazione	Euro 49,07
- importo opere da realizzare dalla Circostrizione II o dal Proponente a proprie cura e spese (circa)	Euro 24.200,00
- posa di pavimentazione antirumore su via Guido Reni (iva compresa)	Euro 29.912,00

Il progetto preliminare delle opere da realizzare a scomputo è stato sottoposto alla conferenza di servizi indetta dal Settore Urbanizzazioni della Città in data 16/03/2011 ed ha ottenuto parere favorevole con alcune prescrizioni dei settori interessati, che dovranno essere recepite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al P.E.C. sub-Ambito 2 sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

La Commissione Edilizia in data 24/02/2011 ha espresso parere favorevole in merito al Piano Esecutivo Convenzionato.

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data 10 luglio 2012 ha espresso parere favorevole in merito al presente P.E.C., a condizione che prima della stipula della Convenzione sia

concluso il procedimento di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e assunti i relativi impegni e oneri.

Il Piano Esecutivo Convenzionato del sub-Ambito 2 è escluso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione 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 Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'attuazione del sub-Ambito 2, 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.

Le aree di cui al presente Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) sono regolate dalle prescrizioni del Piano Esecutivo stesso fino alla sua scadenza e completa attuazione.

Successivamente le aree di concentrazione edificatoria, prevalentemente residenziali, saranno assimilate alle indicazioni e prescrizioni dell'area normativa "R1" del P.R.G., fermo restando la consistenza quantitativa (SLP) stabilita dal PEC, indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono, mentre le aree destinate a servizi pubblici saranno assimilate alle aree normative "S".

La presente deliberazione è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio del Comune di Torino per 30 gg. consecutivi a decorrere dal 25/03/2011 al 23/04/2011 compresi e nel periodo tra il 09/04/2011 e il 23/04/2011 non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse; è stata ripubblicata all'Albo Pretorio on-line dal 26/07/2012 al 24/08/2012 compresi e nel periodo tra il 10/08/2012 e il 24/08/2012 non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

La documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota Prot. n. 1270 del 22 marzo 2011 alla Circoscrizione n. 2, che in data 28 marzo 2011 con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 33/11, (mecc. 1101800/085), allegata al presente provvedimento, ha espresso il parere di competenza, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, che risulta favorevole al P.E.C. sub-ambito 2, dando atto che l'area in cessione per servizi sarà in parte adibita a viabilità e parcheggi (sistemazione di via Barletta) ed in parte ospiterà una gipsoteca, realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, e la relativa area verde destinata a museo all'aperto, che si prevede possa rappresentare degna e definitiva collocazione per la collezione museale messa a disposizione della collettività, e soprattutto degli studenti del vicino Liceo Artistico.

La Circoscrizione n. 2 in data 10 settembre 2012, ha riesaminato il progetto di P.E.C. sub-ambito 2, di cui alla deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 97/12, (mecc. 1204597/085) allegata al presente provvedimento, ove la stessa ha espresso parere favorevole.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile;

Visto l'art. 5, comma 13, punto b), della Legge 12 luglio 2011 n. 106;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato sub-Ambito 2 (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.), relativo alle Aree da Trasformare per Servizi del P.R.G. denominate Ambiti "12.e Arbe" e "12.v Monfalcone", con i seguenti allegati:
 - Schema di Convenzione (all. 1 – n.);
 - Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 2 (all. 2 – n.);
 - Progetto preliminare opere di urbanizzazione Sub-Ambito 2 (all. 3 – n.);
 - deliberazione del Consiglio Circostrizionale 2 del 28 marzo 2011 n. 33/11, (mecc. 1101800/085) (all. 4 – n.);
 - deliberazione del Consiglio Circostrizionale 2 del 10 settembre 2012 n. 97/12, (mecc. 1204597/085) (all. 5 – n.);
- 2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione sub Ambito 2 che, 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 stipulazione o il ritardo nella stipulazione 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 Bogino 23 s.r.l., con sede in Torino via Andrea Doria n. 15, codice fiscale 02412140010, nella persona dell'amministratore unico e legale

rappresentante, Sig. Pier Paolo Porporato, nato a Torino il 1°/11/1963, 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 le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le eventuali 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 della Direzione Edilizia Privata;
- 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 ed all'impegno di spesa, corrispondente, nel progetto preliminare ad Euro 550.770,38 per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti;
- 5) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, nel relativo bilancio di competenza, l'introito degli oneri di urbanizzazione dovuti, a carico del Proponente "Immobiliare Bogino 23 s.r.l.", la cui stima è pari ad Euro 550.721,31, di cui Euro 263.724,05 per oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 286.997,26 per oneri di urbanizzazione secondaria; tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio del permesso di costruire;
- 6) di prendere atto che la sistemazione dell'area ceduta destinata a verde e la realizzazione del parcheggio pubblico di via Barletta saranno eseguiti a cura della Circoscrizione 2. Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere, la Circoscrizione non fosse in grado di far fronte a tali previsioni, il Proponente effettuerà, a proprie cura e spese, a titolo di risorse aggiuntive private, la posa di uno strato di ghiaia sull'area del futuro parcheggio e la realizzazione delle recinzioni necessarie a proteggere le aree a servizi e la gipsoteca, oltre la semina a prato nell'area da dedicare al museo all'aperto. L'importo di tali opere è ad oggi stimato in complessivi 24.200,00 Euro, risultante da stima del 27 marzo 2012 del professionista incaricato dal Proponente;
- 7) di prendere atto che il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data 12 giugno 2012 ha dettato le prescrizioni in merito al contributo destinato al processo di risanamento acustico sulla via Guido Reni stimato in Euro 29.912,00 iva compresa, in relazione al quale il Proponente all'atto della sottoscrizione della Convenzione rilascerà apposita garanzia fideiussoria, che potrà essere svincolata ovvero incamerata dalla Città qualora gli interventi siano realizzabili unicamente da parte della Città;
- 8) di prendere atto che, in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato sub-Ambito 2, 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;

- 9) 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
Ilda Curti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore
Direzione Urbanistica
Rosa Gilardi

Il Dirigente
Servizio Pianificazione
Giacomo Leonardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il V.D.G. Finanza e Tributi
Il Dirigente Delegato
Anna Torni

In originale firmato:

IL SINDACO
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 20 ottobre 2012.