

Direzione Urbanistica

CT

4

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

8 ottobre 2013

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti gli Assessori:

Maurizio BRACCIALARGHE

Ilda CURTI

Stefano GALLO

Enzo LAVOLTA

Stefano LO RUSSO

Gianguido PASSONI

Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori Claudio LUBATTI - Domenico MANGONE - Mariagrazia PELLERINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 5 - STUDIO UNITARIO D'AMBITO SUB-AMBITO 2 E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL SUB-AMBITO 2A, RELATIVI ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 5.6 RUBBERTEX 1". APPROVAZIONE.

Proposta degli Assessori Lo Russo e Ilda Curti.

Il presente Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) è relativo al Sub Ambito 2, approvato con deliberazione n. 11/2009 del Consiglio Comunale del 9 febbraio 2009 (mecc. 0807925/009), che suddivideva l'Ambito "5.6 Rubbertex 1" in tre distinti Sub-Ambiti di intervento denominati 1, 2, 3.

Con il citato provvedimento n. 11/2009, il Consiglio Comunale approvava, altresì, il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del Sub-Ambito 1. Con atto a rogito notaio Alberto Morano del 25 settembre 2012 veniva stipulata la Convenzione Programma relativa al suddetto S.U.A. e la Convenzione attuativa del P.E.C. Sub-Ambito 1.

Il Sub-Ambito 2 oggetto del presente S.U.A. è localizzato in un contesto urbanistico periurbano vicino all'asse di corso Grosseto ed è caratterizzato da una recente edificazione residenziale e dalla presenza storicizzata di piccole e medie attività produttive aggregate lungo l'asse di via Veronese ed estese fino alla via Reiss Romoli e alle Basse di Stura.

La trasformazione è prevista articolando il Sub Ambito 2, ai sensi dell'art. 7 lettera B delle NUEA di PRG, in 2 Sub-Ambiti di intervento, denominati 2a e 2b.

Contestualmente allo S.U.A. è stato presentato il P.E.C. relativo al Sub-Ambito 2a, ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/1977, come da ultimo modificata dalla L.R. n. 3 del 25 marzo 2013, inerente le aree di proprietà della società Albina s.s., di superficie territoriale di mq. 880 che genera una SLP pari a mq. 616. Tali aree sono occupate da un capannone obsoleto in cattivo stato di conservazione, attualmente destinato a magazzino, occupato da un'attività artigianale.

I proprietari del Sub-Ambito 2b, della superficie territoriale di mq. 1.800, non intendono procedere all'immediata trasformazione delle loro aree in quanto nelle stesse esistono usi in atto; le stesse sono, infatti, occupate da un edificio di carattere artigianale con un'attività di manutenzione e vendita di macchine operatrici, con al piano terreno un magazzino e al piano superiore l'abitazione degli stessi proprietari.

La Città di Torino, in considerazione dell'interesse pubblico all'avvio della trasformazione, ritiene di accogliere la proposta progettuale della società Albina s.s., che rappresenta circa il 32,84% del Sub-Ambito 2, pur se avanzata da privati che non rappresentano almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

I dati tecnici fondamentali di progetto del Sub-Ambito 2, articolato nei Sub-Ambiti 2a - 2b, sono così riepilogati:

	Sub-Ambito 2a	Sub-Ambito 2b	Totale Sub-Ambito 2
Superficie territoriale	mq. 880	mq. 1.800	mq. 2.680
S.L.P. in progetto	mq. 616	mq. 1.260	mq. 1.876

Area di concentrazione edificatoria	mq. 317	mq. 695	mq. 1.012
Aree per servizi in cessione alla Città	mq. 430	mq. 1.105	mq. 1.535
Aree da assoggettare ad uso pubblico	mq. 133	—	mq. 133
Abitanti teorici insediabili	n. 19	n. 37	n. 56

Il Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 2a prevede di destinare il 100% della SLP a residenza con la realizzazione di n. 1 fabbricato a 5 piani fuori terra e autorimesse, subordinatamente alla cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici.

Sulle aree cedute a servizi verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le opere necessarie riguardanti le sistemazioni lungo la via Ala di Stura ed il verde pubblico, come previsto nel progetto preliminare e nei successivi progetti esecutivi delle stesse. L'importo di tali opere, individuate in base all'Elenco Prezzi della Regione Piemonte, cui è stato applicato il coefficiente di riduzione del 20%, è pari ad Euro 29.648,00, salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione esecutiva derivanti anche dai pareri dei Settori Tecnici ed Enti competenti.

Sulle aree assoggettate all'uso pubblico, il citato progetto preliminare prevede inoltre l'esecuzione di opere di urbanizzazione a cura e spese del proponente, per l'importo di Euro 15.930,00, relative alla realizzazione di verde su soletta con prato e siepe.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite dal proponente entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse, mentre gli interventi edilizi privati dovranno essere ultimati entro 5 anni dalla stipulazione della Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C. del Sub-Ambito 2a.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato esaminato in data 17 dicembre 2012 in sede di Conferenza dei Servizi presso il Servizio Urbanizzazioni, ottenendo parere favorevole condizionato alla richiesta di approfondimenti nelle successive fasi progettuali, specificando altresì che la gestione del verde pubblico sarà a carico del proponente o aventi causa fino all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste nel Sub-Ambito 1.

L'accessibilità all'area assoggettata all'uso pubblico e all'area in cessione per verde pubblico sarà garantita da una servitù gratuita di passaggio pedonale e carraio sulle aree di proprietà privata, fino all'avvenuta trasformazione delle aree pubbliche del Sub-Ambito 1.

Su parte dell'area in cessione localizzata su via Ala di Stura sarà costituita apposita servitù gratuita di passaggio pedonale e carraio a favore del fabbricato privato di futura realizzazione.

Il proponente si obbliga a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio del permesso di costruire che ammontano oggi a Euro 88.149,60 di cui Euro 42.448,56 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 45.701,04 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Pertanto:

- importo oneri di urbanizzazione (circa)	Euro 88.149,60
- importo totale opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo (circa)	<u>Euro 29.648,00</u>
- differenza da versare in sede di permesso di costruire (circa)	Euro 58.501,60
- opere a cura e spese del proponente (circa)	Euro 15.930,00

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data 26 ottobre 2012 ha espresso parere favorevole con prescrizioni a carico del Proponente, in merito alla valutazione di qualità ambientale del sottosuolo, ai sensi dell'art. 28 delle NUEA di P.R.G.

In merito alla Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data 17 maggio 2013 ha espresso parere favorevole con prescrizioni recepite nel testo dello Schema di Convenzione.

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 allo S.U.A. del Sub-Ambito 2 e del P.E.C. Sub-Ambito 2a sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

La Commissione Edilizia in data 25 ottobre 2012 ha esaminato le proposte di Studio Unitario d'Ambito del Sub-Ambito 2 e di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'attuazione del Sub-Ambito 2a, esprimendo parere favorevole alla loro approvazione.

In osservanza dell'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si prende atto che, in relazione ai presenti Studio Unitario d'Ambito Sub-Ambito 2 e Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 2a, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planivolumetriche, 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.

Ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a) del vigente Regolamento COSAP n. 257, la Città consente ai Soggetti Attuatori del P.E.C. l'occupazione temporanea del suolo pubblico a titolo gratuito delle aree di proprietà della Città individuate negli elaborati grafici allegati allo schema di convenzione in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'allestimento dei relativi cantieri.

L'esenzione è concessa per il periodo convenuto nello schema di convenzione, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori così come previsto dal P.E.C.

Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle eventuali proroghe che la Città accordi per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione. In tal caso i Soggetti Attuatori saranno tenuti a corrispondere integralmente il canone COSAP sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga.

Qualora il cantiere relativo alle opere di urbanizzazione ricada all'esterno delle aree cedute

e/o assoggettate all'uso pubblico, dovrà essere presentata la relativa richiesta ai competenti uffici della Direzione Servizi Tributarî, Catasto e Suolo pubblico; laddove il predetto cantiere sia altresì utilizzato per la realizzazione dell'intervento edilizio privato, dovrà essere corrisposto il canone di occupazione temporanea di suolo pubblico.

In data 7 maggio 2013 la Commissione V.I.E. ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico.

La presente deliberazione è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune di Torino per 30 gg. consecutivi a decorrere dal 28 giugno 2013 al 27 luglio 2013 compresi e nel periodo tra il 13 luglio 2013 e il 27 luglio 2013 non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

La documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 1778 del 18 giugno 2013 alla Circoscrizione n. 5 che, in data 22 luglio 2013 con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 81/13, (mecc. 1303541/088), 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. condizionato all'accoglimento di osservazioni alle quali si controdeduce come segue:

- in merito alla cessione alla Città dell'area verde e relativa richiesta di piantumazione di alberi, installazione di panchine e tavoli, punto acqua potabile (toretto verde), giochi per bimbi in età 3/7 anni e vasca di raccolta delle acque piovane e relativo sistema di irrigazione per il mantenimento del verde, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, i Servizi competenti valuteranno l'opportunità di inserire le specificate richieste;
- circa la richiesta di provvedere alla formazione di passaggio pubblico sull'area privata per raggiungere lo spazio verde, dotato di idoneo cancello pedonale con ampio orario di apertura da comunicare con opportuna segnaletica in loco e la richiesta che il passaggio stesso dovrà essere messo a disposizione contestualmente alla consegna dello spazio verde, l'art. 6 dello Schema di Convenzione prevede la stipula di separato atto di convenzionamento tra la Città di Torino e il Proponente o aventi causa, che dovrà regolamentare, tra l'altro: gli orari di accesso al pubblico, la possibilità di chiusura in orario notturno ai fini del controllo della sicurezza anche mediante l'installazione di cancelli a giorno, le modalità di gestione degli accessi carrabili per le attività di servizio e di sicurezza e la manutenzione, gestione del verde e degli impianti.

Inoltre il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione prevede che l'accessibilità all'area pubblica sia garantita da un passaggio carraio con servitù di passaggio pubblico su via Ala di Stura opportunamente segnalato, in coerenza con quanto specificato dalla scheda normativa dell'ambito 5.6 Rubbertex 1: tale passaggio renderà accessibile tramite cancello l'area verde pubblica prevista all'interno del lotto. Nell'area destinata a giardino pubblico è, inoltre, prevista una sistemazione a prato, con la piantumazione di alberi di medio fusto e una macchia di arbusti ornamentali ed elementi di arredo urbano quali panchine;

- in merito alla richiesta dell'obbligo in capo al Proponente della cura e manutenzione dell'area e dei relativi impianti, l'art. 6 dello Schema di Convenzione prevede che la gestione del

giardino pubblico di circa 350 mq. sia a carico del Proponente o aventi causa fino all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste nel Sub-Ambito 1.

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 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;

Vista la Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, come da ultimo modificata con Legge Regionale n. 3 del 25 marzo 2013;

Visto l'art. 5 comma 13 punto b) della Legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo), che prevede che i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale;

Visti i pareri della Commissione Edilizia, della Conferenza dei Servizi sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali;

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 lo Studio Unitario d'Ambito relativo al Sub-Ambito 2 (ai sensi dell'articolo 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.) ed il Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 2a, ai sensi dell'art. 43 L.R. n. 56 del 5/12/1977 come da ultimo modificata dalla L.R. n. 3 del 25/03/2013, relativi alla Zona Urbana di Trasformazione del P.R.G. denominata "Ambito 5.6 Rubbertex 1", che si compone dei seguenti allegati:

- Studio Unitario d'Ambito Sub-Ambito 2 (all. 1);
- Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 2a (all. 2);
- Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione (all. 3);
- Schema di Convenzione (Titolo I e Titolo II) (all. 4);
- dichiarazione di conformità alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico (all. 5);

- deliberazione del Consiglio Circostrizionale 5
 - del 22 luglio 2013, n. 81/13 (mecc. 1303541/088) (**all. 6**);
- 2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione, che si compone del Titolo I "Convenzione Programma Sub-Ambito 2" e del Titolo II "Convenzione P.E.C. Sub-Ambito 2a", 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 "ALBINA s.s.", con sede in Torino, corso Matteotti n. 30, codice fiscale e iscrizione registro imprese 05835250019, nella persona del legale rappresentante signor Livio Piotto, nato a Trezze sul Brenta (VI) il 26 febbraio 1945, codice fiscale PTTLVI45B26L156X, 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;
 - 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 preliminare ad Euro 29.648,00 per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti. La quota residua di oneri di urbanizzazione a carico del Proponente verrà accertata con successiva determinazione dirigenziale nel bilancio di competenza;
 - 5) di consentire, ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a) del vigente Regolamento COSAP n. 257, ai Soggetti Attuatori del P.E.C. l'occupazione temporanea del suolo pubblico a titolo gratuito delle aree di proprietà della Città individuate negli elaborati grafici allegati allo schema di convenzione in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'allestimento dei relativi cantieri. Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle eventuali proroghe che la Città accordi per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione. In tal caso i Soggetti Attuatori saranno tenuti a corrispondere integralmente il canone COSAP sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga. Qualora il cantiere relativo alle opere di urbanizzazione ricada all'esterno delle aree cedute e/o assoggettate all'uso pubblico, dovrà essere presentata la relativa richiesta ai competenti uffici della Direzione Servizi Tributarî, Catasto e Suolo pubblico; laddove il predetto cantiere sia altresì utilizzato per la realizzazione dell'intervento edilizio privato, dovrà essere corrisposto il canone di occupazione temporanea di suolo pubblico;

- 6) di prendere atto che, in relazione ai presenti Studio Unitario d'Ambito Sub-Ambito 2 e Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 2a, 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 Legge 21 dicembre 2001 n. 443, in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
- 7) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato;
- 8) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore al Piano Regolatore Generale e Politiche Urbanistiche
Stefano Lo Russo

L'Assessore al Suolo Pubblico
Ilda Curti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

p. Il Direttore della Direzione Urbanistica
(Rosa Gilardi)
Paola Virano

Il Dirigente
Servizio Pubblicità e Occupazione Suolo Pubblico
Daniela Maria Vitrotti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Il Direttore Finanziario
Anna Tironi

Verbale n. 44 firmato in originale:

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 14 ottobre 2013.

