

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 7 MAGGIO 2007

(proposta dalla G.C. 13 febbraio 2007)

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

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 5 - STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1, RELATIVI ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE «AMBITO 1.5 CASCINA CITTA'» - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

L'area oggetto del presente provvedimento è classificata dal P.R.G. vigente come Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.), denominata Ambito 1.5 Cascina Città, compresa tra la strada Lanzo, strada Bramafame, la strada Aeroporto e la via Quincinetto.

Detto ambito è attualmente occupato da fabbricati artigianali e produttivi di modesta e media entità e in parte da edifici destinati a deposito o in stato di abbandono.

All'interno dell'Ambito 1.5 è compresa la Cascina Città la cui scheda di P.R.G. prevede il mantenimento con destinazione a servizio pubblico; pertanto, i Proponenti il P.E.C. del Sub-Ambito 1 trasferiranno a titolo gratuito al Comune di Torino parte del suddetto complesso immobiliare "Cascina Città", per il quale sono previste opere di recupero, secondo il progetto di massima delle opere di urbanizzazione a scomputo.

La superficie territoriale complessiva dell'Ambito è di mq. 40.751.

In applicazione dell'art. 7, punto B, delle N.U.E.A. di P.R.G. "...l'attuazione degli ambiti di trasformazione, può essere consentita anche per parti (sub-ambiti di intervento) previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) proposto dal Comune o da privati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate...".

In applicazione di tale norma, le società "MIGOR s.r.l., MERITE ditta individuale di Brussa Domenico, BIELLA LEASING S.p.A. e SAN PAOLO LEASINT S.p.A.", proprietarie di aree della superficie catastale di mq. 34.335 corrispondente a circa l'84,2% dell'intero Ambito 1.5, hanno proposto lo Studio Unitario d'Ambito di cui al presente atto; le altre proprietà comprese nell'Ambito non hanno, al momento, manifestato interesse alla trasformazione.

In considerazione delle situazioni proprietarie, al fine di garantire la possibilità futura di

attuare la trasformazione anche ai non aderenti, sono stati creati 2 Sub - Ambiti:

- il Sub - Ambito 1 ha una superficie territoriale di mq. 33.039, che genera una SLP di mq. 23.127,30.

Gli edifici posti in due aree di concentrazione edificatoria, hanno 2 tipologie organizzative diverse. La prima è una edificazione su Strada Lanzo, in raccordo agli edifici preesistenti, con un'estensione che penetra nello spazio pubblico sul filo della nuova viabilità.

La seconda è la tipologia a "ville urbane", ovvero edifici isolati pluripiano con diverso numero di piani rapportati all'intorno ambientale.

In tale Sub-Ambito è previsto il mantenimento di parte della Cascina Città, con destinazione a servizio pubblico, così come previsto dalla scheda di P.R.G.;

- il Sub-Ambito 2 ha una superficie territoriale di mq. 7.712 che genera una SLP di mq. 5.398,40. L'edificazione è prevista sulla Via Traversella a completamento dell'edificazione esistente.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, considerata la scarsa vocazione commerciale della zona, la quasi totalità della SLP realizzabile è prevista a destinazione residenziale, ad esclusione di una piccola parte ad ASPI localizzata sul fronte verso Strada Lanzo.

L'attuale situazione fabbricativa del Sub-Ambito 1 presenta condizioni tali da consentire l'avvio della trasformazione in tempi brevi, tramite Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'art. 43 L.U.R. 56/1977 e s.m.i.), mentre la realizzazione del Sub-Ambito 2 potrà avvenire qualora si verificano le relative condizioni.

Tali condizioni, che dilazionano nel tempo la possibilità di concreta operatività, hanno orientato la proprietà SAN PAOLO LEASINT S.p.A. ad aderire allo Studio Unitario d'Ambito, senza, peraltro, definire temporalmente la trasformazione del proprio Sub-Ambito (Sub-Ambito 2), in quanto non vi sono le condizioni per prevederne la trasformazione nell'arco temporale di validità del P.E.C..

La rimanente parte del Sub-Ambito 2 comprende fabbricati residenziali, produttivi e terziari con proprietà frazionate e/o attualmente non interessate alla trasformazione.

Le aree a pubblici servizi che deriveranno dalla trasformazione dei due sub-ambiti consentiranno la connessione tra i due poli principali su cui graviterà la trasformazione: la Cascina Città (che sarà recuperata per attività pubbliche) e la preesistente Parrocchia di Sant'Antonio Abate. I due poli sono collegati da un asse pedonale principale che lega le aree a servizi e sul quale si innestano i percorsi pubblici pedonali in aree cedute alla Città per servizi e assoggettate ad uso pubblico.

I dati tecnici fondamentali di progetto, relativi al dimensionamento dell'intervento complessivo ed articolato per sub-ambiti, sono i seguenti:

	Ambito 1.5	Sub-Ambito 1	Sub-Ambito 2
Sup. territoriale	mq. 40.751,00	mq. 33.039,00	mq. 7.712,00

SLP edificabile max	mq. 28.525,70	mq. 23.127,30	mq. 5.398,40
Abitanti teorici insediabili	n. 826	n. 664	n. 162
	Ambito 1.5	Sub-Ambito 1	Sub-Ambito 2
Aree concentrazione edificato	mq. 8.511,18	mq. 5.903,18	mq. 2.608,00
Aree per servizi pubblici	mq. 20.603,62	mq. 16.062,11	mq. 4.541,51
Aree assoggettate all'uso pubblico	mq. 8.399,00	mq. 8.399,00	-
Totale Aree destinate a servizi	mq. 29.002,62	mq. 24.461,11	mq. 4.541,51
Aree cedute per viabilità pubblica	mq. 3.237,20	mq. 2.674,71	mq. 562,49

La quantità di aree cedute per la realizzazione dei servizi pubblici nel Sub-Ambito 1 ammonta a mq. 24.461,11 mentre la quantità minima di aree a servizi previste dalla scheda normativa di P.R.G. risulta essere pari a mq. 20.343,90. Le maggiori aree a servizi messe a disposizione della Città sono, pertanto, pari a mq. 4.117,21.

Le aree assoggettate all'uso pubblico nel Sub-Ambito 1 sono pari a mq. 8.399, superiori di mq. 3.751 rispetto allo standard dovuto di cui all'art. 21 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., per mq. 176 localizzati al piano terreno degli edifici in progetto e mq. 4.648 computati come standards urbanistici.

Il progetto relativo al P.E.C. del Sub-Ambito 1, da attuarsi con Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., prevede di destinare mq. 22.577,30 di SLP a residenza e mq. 550 di SLP ad ASPI, pertanto con un numero di abitanti teorici insediabili pari a 664 unità e la formazione di tre aree di concentrazione edificatoria come sotto specificato:

- Area 1 - Strada Lanzo

L'area di concentrazione edificatoria prevede la localizzazione di due corpi di fabbrica: il primo in aderenza con il fabbricato a 8 piani f.t. esistente in cortina edilizia sulla strada Lanzo, ed il secondo costituisce estensione architettonica del primo, a cui è collegato con terrazzi. I due corpi di fabbrica hanno localizzazioni di ASPI al piano terra in prosecuzione delle attività commerciali dei fronti verso la strada Lanzo;

- Area 2 - Le "Ville Urbane"

All'interno della Z.U.T. sono previsti 6 edifici pluripiani di diverse altezze con 2 livelli arretrati, tra loro non collegati se non per la continuità formale dell'area di concentrazione edificatoria;

- Area 3 - Via Quincinetto

L'area di concentrazione edificatoria che connette tutte le "Ville Urbane" si chiude con pianta a "L" a riformare quinta edificata verso via Quincinetto. L'edificio si conclude con l'aderenza a unità abitative preesistenti che non partecipano alla trasformazione.

Tutte le autorimesse sono interrate e in parte sono localizzate sotto aree assoggettate ad uso pubblico, non essendo previsti, per le aree di concentrazione edificatoria interne alla Z.U.T., cortili privati.

L'intervento in progetto troverà attuazione mediante il rilascio di tre permessi di costruire, con facoltà dei proponenti di richiederne da uno a tre.

In base allo schema di convenzione ed alle modalità in esso contenute, i Proponenti si impegnano, entro un anno dalla stipula della convenzione e comunque prima del rilascio del permesso di costruire, a cedere al Comune di Torino le aree destinate dal presente P.E.C. a pubblici servizi e viabilità e convengono con il Comune l'assoggettamento all'uso pubblico di aree di proprietà privata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i..

Le suddette aree destinate a servizi pubblici sono oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti da parte dei Proponenti (D.P.R. n. 380/2001) come previste nel Progetto di massima e nei futuri progetti preliminari ed esecutivi delle stesse. Tali opere di urbanizzazione primaria sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono nella realizzazione del verde pubblico e relative reti di fognatura ed illuminazione pubblica, della viabilità e parcheggi e della messa in sicurezza di preesistenze relative alla "Cascina Città".

L'importo di tali opere, individuato in base alle valutazioni dei singoli progetti al quale è stato applicato il coefficiente di riduzione del 10% di cui alla deliberazione della Giunta Comunale del 24 febbraio 1998 (mecc. 9801268/57), è di Euro 2.624.298,12, salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione esecutiva derivanti anche dalle puntualizzazioni dei Settori Tecnici ed Enti competenti.

Tutte le opere di urbanizzazione inerenti le aree da cedere gratuitamente a servizi e viabilità pubblica, le opere destinate al recupero parziale della "Cascina Città" e le opere da realizzare sulle aree assoggettate all'uso pubblico, dovranno essere eseguite dai Proponenti entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse, comunque non oltre 4 anni dalla stipulazione della convenzione attuativa del P.E.C. Sub-Ambito 1, mentre l'intervento edilizio privato dovrà essere completato entro 5 anni dal rogito notarile relativo all'atto sopra citato, corrispondente al termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato.

I Proponenti si obbligano a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio dei permessi di costruire che ammontano oggi ad Euro 2.728.526,38 di cui Euro 1.312.296,38 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 1.416.230,00 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Pertanto:

- importo oneri di urbanizzazione (circa)	Euro
2.728.526,38	
- costo totale opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo (circa)	Euro
2.624.298,12	
- differenza da versare in sede di permessi di costruire (circa)	Euro

104.228,26

I Proponenti eseguiranno, inoltre, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione necessarie sulle aree assoggettate all'uso pubblico, consistenti nella realizzazione del verde e relative reti di fognatura ed illuminazione e dell'area giochi bimbi per un importo complessivo ad Euro 591.232,50, come riportato nel Progetto di massima delle opere di urbanizzazione.

Inoltre, è prevista la realizzazione, a cura e spese dei Proponenti, come da nota del Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico (prot. n. 331 del 10 gennaio 2007), di barriere antirumore localizzate sul lato di Strada dell'Aeroporto, il cui costo è stimato in Euro 150.000,00 oltre IVA 20%.

E' altresì prevista la ristrutturazione di una porzione di Cascina con risorse private aggiuntive pari ad Euro 200.000,00, per localizzare strutture assistenziali dei servizi sociali della Città.

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 dei permessi di costruire.

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

La Commissione Edilizia ha esaminato le proposte di Studio Unitario d'Ambito e di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'attuazione del Sub-Ambito1, esprimendo parere favorevole alle loro approvazioni.

Il Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico, vista la classificazione acustica attribuita all'Ambito "1.5 Cascina Città" ha espresso il parere di coerenza dei presenti S.U.A. e P.E.C. Sub-Ambito1 con il Piano di Zonizzazione Acustica.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione è stato valutato in sede di conferenza dei servizi presso il Settore Urbanizzazioni, ottenendo parere favorevole condizionato ad alcune prescrizioni dei Settori interessati.

Dato atto che all'Albo Pretorio della Città di Torino, cui la documentazione completa dello Studio Unitario d'Ambito unitamente al Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione del sub-ambito 1 è stata inviata in data 13 febbraio 2007 e pubblicata per affissione per quindici giorni consecutivi (dal 15 febbraio 2007 al 1 marzo 2007 compreso), nei quindici giorni successivi (dal 2 marzo 2007 al 16 marzo 2007 compreso) non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse.

Rilevato, altresì, che la Circostrizione n. 5, alla quale i medesimi progetti di S.U.A. e di P.E.C. sono stati trasmessi con nota prot. n. 748 del 16 febbraio 2007, con deliberazione consiliare n. 21(mecc. n. 2007 01469/088) del 31 marzo 2007 ha espresso parere favorevole, che si allega al presente atto (all. 5 - n. _____), condizionato agli approfondimenti richiesti a seguito delle osservazioni emerse nel corso della seduta congiunta di II e VI

Commissione di Lavoro Permanente dell'8 marzo u.s., a cui si controdeduce come segue:

CONTRODEDUZIONE

- in merito alla necessità di reperire risorse per il completamento delle opere di riqualificazione della "Cascina Città", al fine di consentire di collocare i servizi richiesti dalla Divisione Servizi Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie, l'Amministrazione ha concordato con i soggetti Proponenti l'impegno, formalizzato con nota del 17 aprile 2007 che si allega al presente provvedimento (all. 12 - n.), a realizzare, con risorse private aggiuntive pari ad Euro 200.000,00, la ristrutturazione di una porzione della Cascina al fine di localizzare le predette strutture socio assistenziali. Verificate, inoltre, le priorità segnalate dalla Circostrizione di localizzare servizi sanitari quali, ad esempio, la medicina di gruppo e consultati i Settori dell'Amministrazione competenti, l'intervento complessivo di recupero della Cascina Città dovrà essere inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- le istanze rappresentate dalla Circostrizione 5 circa l'opportunità di insediare servizi di carattere socio-sanitario vengono soddisfatte localizzando questi ultimi nella porzione di Cascina recuperata. Pertanto, il basso fabbricato posto a sud all'esterno della corte della Cascina così come l'adiacente fabbricato di due piani, non risultando coevi con la Cascina stessa, verranno entrambi demoliti.
La demolizione dei fabbricati sopra descritti comporta, quindi, la sostituzione dello Studio Unitario d'Ambito (allegato 1), del Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1 (allegato 3) e del Progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione (allegato 4), che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (allegati 1bis, 3bis, 4bis), nonché la modifica di alcune parti ed articoli dello Schema di Convenzione (allegato 2) e la sostituzione di tutti gli allegati al medesimo Schema di Convenzione, allegati anch'essi al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (all. 6, 7, 8, 9, 10, 11 - nn.);
- con riguardo alle necessità di utilizzare materiali e tecniche attente al risparmio energetico, il Regolamento Edilizio della Città n. 302 del 2006 ha individuato requisiti prestazionali e correlativi incentivi economici nell'ambito della disciplina degli oneri concessori. La materia del risparmio energetico è, altresì, disciplinata nella deliberazione del Consiglio Regionale n. 151 dell'11 gennaio 2007 avente ad oggetto: "D.C.R. 98 - 1247 Attuazione della Legge Regionale 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico). Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ai sensi degli articoli 8 e 9 Decreto Legislativo 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento."
In sede di rilascio dei permessi di costruire, verrà, pertanto, verificato quanto sopra descritto;
- premesso che la scheda normativa del Piano Regolatore prevede la realizzazione di

- nuova viabilità urbana, come da scheda di P.R.G., in particolare del prolungamento di Strada Lanzo, interno 125, il progetto di massima delle opere di urbanizzazione include già all'interno dell'Ambito passaggi pedonali rialzati finalizzati a moderare la velocità, che potranno essere incrementati in sede di progettazione preliminare ed esecutiva. Con riguardo alla viabilità esterna all'Ambito, si demanda alla Divisione competente la valutazione in ordine alla richiesta di consentire attraversamenti pedonali in sicurezza, per consentire la moderazione della velocità;
- in merito all'inquinamento acustico causato dal traffico veicolare, è prevista la realizzazione, a cura e spese dei Proponenti, come da nota del Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico (Prot. n. 331 del 10 gennaio 2007), di barriere antirumore localizzate sul lato di Strada dell'Aeroporto, il cui costo è stimato in Euro 150.000,00 oltre IVA 20%;
 - in risposta alle esigenze di coinvolgimento rappresentate dalla Circoscrizione 5, si conferma la disponibilità dell'Amministrazione ad interloquire con la stessa nelle fasi di approfondimento progettuale;
 - si accoglie la richiesta della Circoscrizione 5 relativa agli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico, che sono attualmente a totale carico dei Proponenti: i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti delle unità abitative realizzate, con l'esplicito riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio, secondo quanto disciplinato dall'articolo 7 dello Schema di Convenzione;
 - nella fase progettuale esecutiva dei nuovi edifici previsti su strada Lanzo, verranno apportati tutti gli accorgimenti tecnici ed architettonici utili a risolvere i dislivelli di solai tra gli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione;
 - per quanto concerne, infine, la sistemazione della ripa su strada dell'Aeroporto, la richiesta di rilocalizzazione delle attività impattanti, l'utilizzo delle aree site in Basse di Stura oggetto di opere di bonifica nonché la riorganizzazione del trasporto pubblico locale, non trattandosi di tematiche strettamente afferenti al presente Piano Esecutivo Convenzionato, verranno investiti i competenti Settori dell'Amministrazione che provvederanno a valutare quanto rappresentato dalla Circoscrizione.

Considerata la non attualità a breve e medio termine del Sub-Ambito 2, i proponenti del Sub-Ambito 1 accettano di assumersi l'obbligazione complessiva, per l'intero Ambito di P.R.G. "1.5 Cascina Città", di reperimento della quota di edilizia convenzionata che, ai sensi dell'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G., come modificato dalla Variante 37 al P.R.G., risulta essere pari a complessivi mq. 2.453 di SLP.

La suddetta superficie di alloggi sarà da cedere o locare alla Città alle condizioni indicate negli articoli della Convenzione attuativa del P.E.C. Sub-Ambito 1.

Infine, in osservanza dell'art. 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 e Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'attuazione del Sub-Ambito 1, 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.

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;

Visto il parere di conformità al Piano di zonizzazione acustica;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia sul progetto di P.E.C.;

Visto il parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi sul progetto delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 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 espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

1) di approvare lo Studio Unitario d'Ambito (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.) e il Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1 (ai sensi dell'art. 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.) relativi alla zona urbana di trasformazione del P.R.G. denominata "Ambito 1.5 Cascina Città", che si compone dei seguenti allegati:

- Studio Unitario d'Ambito (all. 1 bis - n.);
- Schema di Convenzione - Titolo I Convenzione Programma (all. 2 - n.);
- Schema di Convenzione - Titolo II Convenzione P.E.C. Sub-Ambito 1 (allegato 2);
- Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1 (all. 3 bis -

- n.);
- Progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione (all. 4 bis - n.);
- 2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione (allegato 2), che si compone del Titolo I "Convenzione Programma" e del Titolo II Convenzione P.E.C. Sub-Ambito 1, entro il termine di 1 anno dalla data di esecutività della presente deliberazione, come da atto d'obbligo presentato dai Proponenti, 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:
- MIGOR s.r.l., Torino, Via Assarotti 10 - C.F. 07983240016, nella persona del Legale Rappresentante Franco Giuseppe;
 - MERITE Ditta Individuale di Brussa Domenico, Cellarengo (AT), Via Isolabella n. 11- C.F. BRSDNC53S03L219X;
 - BIELLA LEASING S.p.A., Biella, Via Montegrappa n. 18 - C.F. 00528570021, nella persona del Legale Rappresentante De Lachenal Alberto;
 - SAN PAOLO LEASINT S.p.A., Milano, Corso di Porta Nuova 1 - C.F. 04248580153, nella persona del Procuratore Speciale Fusani Giuseppe;
- 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 l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura del Settore Permessi Convenzionati e Suolo Pubblico;
- 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 di massima ad Euro 2.624.298,12 per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti. La restante entrata derivante dagli oneri di urbanizzazione rimasti a carico dei Proponenti verrà accertata con successiva determinazione dirigenziale nel bilancio di competenza;
- 5) di prendere atto che, in relazione ai presenti Studio Unitario d'Ambito e Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1, 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'art. 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;
- 6) 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.

Sono stati inoltre approvati i seguenti emendamenti all'allegato 2 - Schema di convenzione :

Pagina 10, seconda riga, al termine del punto e), dopo le parole "... *quantità di SLP*.", inserire il seguente testo:

- "
- f) *impegno da parte dei Proponenti alla realizzazione, a proprie cure e spese, di barriere antirumore previste sul lato di strada dell'Aeroporto;*
 - g) *impegno da parte dei Proponenti, con risorse private aggiuntive, alla ristrutturazione di una porzione della Cascina per localizzare strutture assistenziali dei servizi sociali della Città."*

Pagina 12, *Articolo 4 Preliminare di cessione delle aree per servizi al Comune di Torino*, il testo:

"*Sulle particelle ... (Allegato n. 3).*" è sostituito dal seguente:

"*Sulle particelle 17a, 17b, 424b sono localizzati parte dei fabbricati della Cascina Città che saranno ceduti alla Città nello stato di fatto, contestualmente alla cessione delle aree per servizi di cui sopra. Tali fabbricati sono individuati al NCEU al foglio 1057 particella n. 17 sub. 21 e nelle planimetrie catastali che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegati n. 3a - 3b).*"

Pagina 13, *Articolo 4 Preliminare di cessione delle aree per servizi al Comune di Torino*, quarta riga, dopo le parole "... *in cessione alla Città*" inserire il seguente testo: "*e di bonifica delle aree*".

Pagina 13, *Articolo 5 Preliminare di cessione delle Aree destinate a Viabilità Pubblica*, quinto capoverso "*A garanzia ...*", seconda riga, dopo le parole "... *in cessione alla Città*" inserire il seguente testo: "*e di bonifica delle aree*".

Pagina 13, il testo dell'*Articolo 6 Obbligo di demolizione dei fabbricati* è sostituito dal seguente:

"ARTICOLO 6

Obbligo di demolizione dei fabbricati

A seguito delle indagini per la verifica della qualità ambientale, così come risulta dalle analisi geologiche effettuate dai Proponenti nonché dalla comunicazione del Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico del 10 gennaio 2007, le aree per servizi sono state suddivise in 5 siti denominati A - B - C - D - E (Allegato n. 5).

Sui siti A - D - E, comprensivi delle aree destinate a viabilità pubblica, ai sensi dei precedenti articoli 4 e 5, i Proponenti si impegnano, a proprie cure e spese, ad effettuare le demolizioni dei fabbricati e manufatti esistenti nonché le bonifiche di cui all'articolo 28 delle N.U.E.A. di P.R.G., entro un anno dalla stipula del presente atto.

Poiché i siti B e C richiedono, invece, procedure di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale più lunghe rispetto ai predetti termini fissati agli articoli 4 e 5, i Proponenti si impegnano a garantire le relative bonifiche e demolizioni entro due anni dalla stipula del presente atto, fatte salve le eventuali diverse valutazioni degli organi ed enti competenti (ASL, ARPA, Provincia, ecc.) e, comunque nei termini concordati con il Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico della Città di Torino.

I suddetti impegni relativi alle bonifiche dei siti B e C e le demolizioni da effettuare su tutti i siti, verranno garantiti con apposite garanzie fideiussorie, da presentare al momento della stipula della presente Convenzione, come specificato nei successivi paragrafi.

L'inadempimento dei suddetti obblighi (bonifica e demolizione fabbricati) o i tardivi adempimenti verranno sanzionati con una penale pari al 30% dei relativi costi di bonifica e di demolizione dei fabbricati, come risultanti dai computi metrici estimativi delle perizie giurate redatte, a cure e spese

dei Proponenti, da professionisti iscritti al competente ordine professionale.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi di cui sopra (bonifica e demolizione fabbricati) e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, i Proponenti rilasceranno, al momento della stipula della presente Convenzione, polizze fideiussorie bancarie o assicurative a favore del Comune di importo pari ai costi di bonifica e di demolizione, aumentati del 30% a copertura anche della suddetta penale.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari istituti bancari o assicurativi, devono essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle polizze medesime. Le fideiussioni devono contenere la espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'articolo 1945 Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 Codice Civile."

Pagina 15, al termine dell'Articolo 7 *Aree da assoggettare ad uso pubblico*, dopo le parole "a sanzionare l'inadempienza.", inserire il seguente testo:

"Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico sono attualmente a totale carico dei Proponenti: i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti delle unità abitative realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio, secondo quanto disciplinato dal presente articolo."

Pagina 16, *Articolo 10 Durata del P.E.C. e tempi di realizzazione dell'intervento*, il terzo capoverso: "Il rilascio dei certificati ... N.U.E.A. di P.R.G." è sostituito dal seguente testo:

"Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità è, in ogni caso, subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione e al soddisfacimento degli obblighi convenzionali di cui ai successivi articoli 18, 19 e 20 relativi alla quota di SLP da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G., nonché alla realizzazione, a cura e spese dei Proponenti, di barriere antirumore previste verso strada dell'Aeroporto e alla ristrutturazione parziale della Cascina per insediare strutture assistenziali, garantite dalla presentazione di apposite polizze fideiussorie da prestare al momento della stipulazione della presente Convenzione, citate al successivo articolo 16."

Pagina 17, *Articolo 11 Opere di urbanizzazione eseguite in parte a scomputo degli oneri ed in parte a cura e spese dei Proponenti*, al termine del sesto capoverso, dopo le parole "... realizzazione area gioco bimbi." inserire il seguente testo:

"Inoltre, è prevista la realizzazione, a cura e spese dei Proponenti, come da nota del Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico (Prot. n. 331 del 10 gennaio 2007), di barriere antirumore localizzate sul lato di strada dell'Aeroporto, il cui costo è stimato in Euro 150.000,00 oltre IVA 20%.

E' altresì prevista la ristrutturazione di una porzione della Cascina con risorse private aggiuntive pari ad Euro 200.000,00, per localizzare strutture assistenziali dei servizi sociali della Città."

Pagina 20, *Articolo 12 Direzione Lavori e Collaudo delle opere di urbanizzazione - Abitabilità/Agibilità*, l'ultimo capoverso "Il rilascio ... N.U.E.A. di P.R.G." è sostituito dal seguente testo:

"Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità è, in ogni caso, subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli obblighi convenzionali di cui ai successivi articoli 18, 19 e 20 relativi alla quota di SLP da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 7

comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G., nonché alla realizzazione, a cura e spese dei Proponenti, di barriere antirumore previste verso strada dell'Aeroporto e alla ristrutturazione parziale della Cascina per insediare strutture assistenziali, garantite dalla presentazione di apposite polizze fideiussorie da prestare al momento della stipulazione della presente Convenzione, citate al successivo articolo 16."

Pagina 21, il testo dell'Articolo 16 Garanzie finanziarie è sostituito dal seguente:

"ARTICOLO 16

Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i Proponenti, per se stessi, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, rilasceranno a favore del Comune le seguenti polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare:

al momento della stipulazione della presente Convenzione:

- a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati localizzati sulle aree da cedere alla Città e di bonifica delle aree per servizi e viabilità pubblica, e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi degli articoli 4, 5 e 6 della presente Convenzione;*
- b) a garanzia dell'effettiva realizzazione, a cura e spese dei Proponenti, delle barriere antirumore previste sul lato di strada dell'Aeroporto e del pagamento dell'annessa penale pari al 30% del costo stesso;*
- c) a garanzia dell'effettiva ristrutturazione, con risorse private aggiuntive dei Proponenti, di parte della Cascina, per l'insediamento di strutture assistenziali dei servizi sociali della Città, e del pagamento dell'annessa penale pari al 30% del costo stesso;*

al momento del ritiro del o dei Permessi di Costruire:

- d) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, di cui agli articoli 11, 12 e 13 della presente Convenzione;*
- e) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, di cui all'articolo 14 della presente Convenzione;*
- f) a garanzia del pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo.*

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fideiussorie medesime.

La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'articolo 1945 Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 Codice Civile e s.m.i.

Le fideiussioni di cui al punto a) saranno svincolate successivamente alla verifica da parte della Città della regolarità delle demolizioni e delle bonifiche.

Le fideiussioni di cui ai punti b) - c) - d), fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dopo il collaudo favorevole delle singole opere.

Le fideiussioni di cui ai punti e) - f) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati."

Gli allegati citati nell'articolo 23 dello Schema di Convenzione (allegati 1, 2, 3, 3b, 4) sono sostituiti

con i nuovi elaborati presentati (allegati 6, 7, 8, 9, 10, 11).
