

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

22 dicembre 2012

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, sono presenti gli Assessori:

Maurizio BRACCIALARGHE  
Ilda CURTI  
Stefano GALLO  
Enzo LAVOLTA  
Claudio LUBATTI

Gianguido PASSONI  
Mariagrazia PELLERINO  
Mariacristina SPINOSA  
Giuliana TEDESCO  
Elide TISI

Assente per giustificati motivi il Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 13.11 MONCALIERI" - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Curti.

L'area oggetto del presente provvedimento, ubicata nella Circostrizione Amministrativa n. VIII, è classificata dal P.R.G. vigente come Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) denominata "Ambito 13.11 Moncalieri". Tale Ambito è suddiviso in due porzioni: la prima compresa tra la piazza Merano, i campi da bocce della bocciofila "La Tesorina", il Rio Pattonera ed il Corso Moncalieri; la seconda lungo il Rio Pattonera, la sponda destra del Po, le aree pubbliche della piscina "Lido", il nuovo giardino "Gianni Rodari" ed il corso Moncalieri.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2011 (mecc. 1107589/009) veniva approvata, ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., la variante parziale n. 235 al vigente P.R.G. concernente la citata area del "Molino di Cavoretto" di corso Moncalieri nn. 269, 270, 271, 273.

La riqualificazione prefigurata nella citata variante prevede la cessione, da parte dei Proponenti lo strumento urbanistico esecutivo oggetto del presente provvedimento, di una cospicua porzione della sponda fluviale che consentirà di completare il Parco Fluviale del Po con relativa pista ciclopedonale.

Al fine di garantire le condizioni per la suddetta trasformazione, la Città si è impegnata con contratto preliminare di vendita a rogito notaio Ganelli del 29 dicembre 2011 a cedere direttamente ai Proponenti l'area di proprietà per complessivi mq. 6.966, comprensiva dei diritti edificatori per un valore pari a circa 4.876 mq. a fronte del valore stimato in 879,00 Euro/mq., come previsto nel Piano Dismissioni 2011 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 aprile 2011 (mecc. 1101528/024), consentendo così la liberazione della sponda fluviale ad oggi occupata da attività site in aree esondabili. Su tale area insistono attività site in aree esondabili nonché un bocciodromo coperto e campi da tennis dato in concessione d'uso fino al 22 marzo 2013 alla Società bocciofila "La Tesorina".

In relazione alle aree in oggetto, in data 26 settembre 2012 la società Edil Tosa s.r.l. ha presentato proposta di Piano Esecutivo Convenzionato che prevede la realizzazione, in quattro lotti, di circa 13.943,00 mq di SLP di cui 13.300,70 mq generati dall'indice pari a 0,7 mq SLP/mq ST, e 642,30 mq di SLP generati dalla cessione di aree a parco individuate nei parchi urbani e fluviali P24 e P33, con facoltà del Proponente di proporre, prima del rilascio dei permessi di costruire successivi al primo, aree alternative da reperire in altri Parchi urbani.

Con successivo provvedimento della Giunta Comunale verrà autorizzata l'acquisizione di tali aree previo parere favorevole dei competenti Servizi Grandi Opere del Verde ed Adempimenti Tecnico Ambientali. La SLP derivante da tali aree a parco non potrà ovviamente essere utilizzata sino al perfezionamento del relativo atto di cessione delle stesse alla Città e comunque prima del rilascio dei permessi di costruire successivi al primo.

La concentrazione edificatoria è sviluppata prevalentemente sull'asse di corso Moncalieri con edifici a 5 piani fuori terra di altezza massima pari a 15 metri.

Il P.E.C. prevede la demolizione dei fabbricati esistenti a valle di corso Moncalieri per

liberare l'area prospiciente la sponda destra del fiume Po dai manufatti incongrui esistenti per realizzare il completamento del percorso ciclopedonale che si snoda lungo la riva destra del fiume consentendo, pertanto, la riqualificazione del Parco Fluviale.

A fronte di un fabbisogno pari a mq 12.480,70, le aree previste dal P.E.C. per la realizzazione di servizi sono complessivamente pari a mq. 14.300 all'interno dell'Ambito, di cui mq. 2.343 assoggettate all'uso pubblico e mq 11.957 cedute alla Città, oltre che a mq 10 esterni all'Ambito.

Le aree cedute per servizi sono distribuite sul lungo fiume con sistemazione a verde pubblico e parcheggi. Le aree assoggettate all'uso pubblico a raso, realizzate a cura e spese dai Proponenti, saranno situate a sud dell'edificio in progetto situato a monte del Corso; è altresì previsto l'assoggettamento all'uso pubblico del parcheggio interrato posto al primo piano interrato dell'edificio in progetto ed eseguito a cura e spese dai Proponenti.

E', inoltre, prevista la conservazione di un corpo di fabbrica ad 1 e 2 piani fuori terra che sarà ceduto alla Città per utilizzazioni pubbliche, la cui ristrutturazione, gestione, manutenzione e utenze saranno a totale carico dei futuri gestori.

Nell'area posta a monte di corso Moncalieri, attualmente di proprietà della bocciofila "La Tesorina" ed in corso di cessione alla Città, sarà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, una nuova struttura coperta ove verrà ricollocato il bocciodromo che verrà dato in concessione alla bocciofila "La Tesorina", concessione la cui durata dipenderà dalla successiva valutazione patrimoniale dell'area. La Tesorina si accollerà i relativi oneri di gestione, manutenzione ed utenze.

Pertanto, con riguardo ai predetti fabbricati, il presente provvedimento non comporta oneri di utenze a carico della Città per il periodo in cui gli stessi saranno oggetto di concessione.

I dati dimensionali di progetto sono così sintetizzati:

ST TOTALE	mq	21.127 di cui:
ST privata	mq	19.001
ST in futura proprietà Città	mq	2.126
SLP generata dall'indice (19.001x0,7)	mq	13.300,70
SLP generata dall'area a Parco P25 (12.846x0,05)	mq	642,30
SLP TOTALE in progetto	mq	13.943 di cui:
SLP RESIDENZA	mq	12.233
SLP ASPI	mq	1.710

## EDILIZIA CONVENZIONATA

(13.943 – 4.000) = mq 9.943x10%	mq	994,30
---------------------------------	----	--------

## AREE PER SERVIZI

-Fabbisogno interno

Residenza (A)

(12.233/34x25)	mq	9.000
----------------	----	-------

ASPI (B)

(1.710x80%)	mq	1.368
-------------	----	-------

-Servizi per la Città

(21.127x10%)	mq	2.112,70
--------------	----	----------

TOTALE AREE PER SERVIZI	mq	12.480,70
-------------------------	----	-----------

AREE PER SERVIZI IN PROGETTO	mq	14.300	di cui
------------------------------	----	--------	--------

AREE IN CESSIONE GRATUITA	mq	11.957,00
---------------------------	----	-----------

AREE IN ASSOGGETTAMENTO	mq	505,00
-------------------------	----	--------

AREE IN ASSOGG. PIANO INTERRATO	mq	1.838,00
---------------------------------	----	----------

AREA DI CONC. EDIF.	mq	6.539,00	di cui:
---------------------	----	----------	---------

area a monte di c.so Moncalieri	mq	4.834,00
---------------------------------	----	----------

area a valle di c.so Moncalieri	mq	1.705,00
---------------------------------	----	----------

Stima abitanti insediabili

(12.233/34)	ab	360
-------------	----	-----

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti è pari a Euro 2.006.715,00 di cui Euro 1.054.172,00 per oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 952.543,00 per oneri di urbanizzazione secondaria, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

Alla presente proposta di P.E.C. è allegato il Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, per un importo complessivo pari ad Euro 2.006.886,26, già ridotto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 27 settembre 2010 (mecc. 1002469/009) nonchè delle opere da realizzare a cura e spese del Proponente per un importo pari ad Euro 889.384,98 e relative alla sistemazione delle aree assoggettate all'uso pubblico a raso (mq 505), al parcheggio interrato (mq 1.838) ed all'attraversamento pedonale luminoso su corso Moncalieri.

A fronte della costituzione delle servitù di affaccio e di accesso, dettagliate nel PEC, Edil

Tosa s.r.l. si impegna, inoltre, ad eseguire ulteriori opere per totali Euro 132.971,00 consistenti nella demolizione dell'esistente Bocciodromo con smaltimento dell'amianto ivi esistente.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato sottoposto alla conferenza di servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni in data 17 ottobre 2012 ed ha ottenuto parere favorevole con alcune prescrizioni dei Servizi interessati, che dovranno essere recepite nel progetto esecutivo.

La Commissione Edilizia in data 25 ottobre 2012 ha espresso parere favorevole in merito al Piano Esecutivo Convenzionato.

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 per la sua corretta definizione che è, pertanto, differita al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il Piano Esecutivo Convenzionato 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..

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

Infine, 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 P.E.C. non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui allo stesso articolo della medesima legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

Prima della sottoscrizione del P.E.C., in forza del citato atto a rogito notaio Ganelli del 29 dicembre 2011 che prevedeva, tra le altre, la corresponsione alla Città della somma complessiva di Euro 4.286.004,00 secondo modalità puntualmente dettagliate nello stesso, si procederà alla stipulazione dell'atto definitivo di trasferimento delle aree prevedendo la corresponsione delle tre rate residue ancora da saldare secondo la seguente riarticolazione temporale:

- Euro 1.285.801,20 ad avvenuta approvazione del presente provvedimento,
- Euro 1.285.801,20 ad avvenuta liberazione dell'area della Città occupata dai campi da tennis,
- Euro 1.285.801,20 alla data del 30 giugno 2013,

con la contestuale corresponsione sulle rate in essere degli interessi ad un tasso pari all'euribor a 12 mesi rilevato alla sottoscrizione dell'atto. Gli interessi decorreranno dalla data del 1° gennaio 2013.

Qualora il Proponente non ottemperasse puntualmente agli adempimenti previsti nel contratto definitivo di cessione delle aree alla Città e precisamente al pagamento delle ultime

due rate, la Città non potrà procedere al rilascio dei permessi di costruire successivi al primo.

In tal senso si autorizza pertanto la rinuncia alla costituzione di ipoteca legale.

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 22 novembre 2012 al 21 dicembre 2012 compresi e nel periodo tra il 6 dicembre 2012 ed il 21 dicembre 2012 non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

La documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 3504 del 21 novembre 2012 alla Circoscrizione n. 8 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale del 19 dicembre 2012, ha espresso parere favorevole condizionato a:

1. un esame delle problematiche legate all'incremento sensibile del traffico, a causa dell'aumento degli insediamenti abitativi e alla presenza di attività commerciali, con particolare attenzione all'accesso alle rampe dei parcheggi e alla sicurezza dell'attraversamento pedonale di corso Moncalieri attraverso idonei interventi quali ad esempio la costituzione di rotonde o corsie preferenziali di svolta e l'installazione di semafori;
2. un'analisi dei costi di realizzazione del bocciodromo per verificare eventuali risparmi da destinare al finanziamento delle migliorie di viabilità di cui al punto precedente o altre opere sul territorio della Circoscrizione da concordare con la Circoscrizione stessa;
3. una verifica da parte dell'Assessorato allo Sport della possibilità di utilizzare l'impianto del bocciodromo per una pluralità di attività sportive oltre al gioco delle bocce.

In merito ai rilievi esposti si controdeduce come segue:

1. le problematiche legate al traffico sono state già verificate in sede di Conferenza di Servizi. Il progetto prevede, in particolare, la realizzazione a cura e spese del Proponente di un attraversamento veicolare e pedonale luminoso, posizionato tra i due nuovi innesti sul corso, quello verso il Po che dà accesso all'area a parcheggio e quello a monte in prossimità della concentrazione edificatoria (residenza/ASPI), con restringimento di carreggiata mediante banchina spartitraffico e relativa segnaletica orizzontale e verticale adeguata, con caratteristiche costruttive analoghe a quelle previste per gli altri attraversamenti pedonali luminosi progettati dalla Città;
2. in sede di progettazione esecutiva, il progetto del bocciodromo potrà essere ulteriormente rivisto al fine di conseguire possibili risparmi da destinare eventualmente alle esigenze circoscrizionali;
3. sarà cura dell'Assessorato all'Urbanistica rappresentare la richiesta della Circoscrizione all'Assessorato allo Sport al fine di addivenire, in fase di progettazione esecutiva, agli eventuali adeguamenti.

Ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a) del vigente Regolamento COSAP n. 257, la Città consente al Proponente l'occupazione temporanea del suolo pubblico a titolo gratuito delle aree che saranno cedute per servizi pubblici e di quelle assoggettate, nonché delle aree di proprietà

pubblica destinate alla realizzazione del nuovo Bocciodromo coperto, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'allestimento dei relativi cantieri.

L'esenzione è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori così come previsto dal PEC.

In ogni caso il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle eventuali proroghe che eventualmente 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.

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;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia;

Visto il parere favorevole espresso in sede di Conferenza dei Servizi sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

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, ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 13.11 Moncalieri", composto dai seguenti elaborati:
  - Schema di Convenzione (all. 1 – n. );
  - Piano Esecutivo Convenzionato (all. 2 – n. );
  - P.E.C. - Opere di urbanizzazione a scomputo e a cura e spese (all. 3 – n. );
  - deliberazione del Consiglio Circostrizionale n. 8 del 19 dicembre 2012 (all. 4 – n. );

- );
- 2) a seguito del preliminare di vendita delle aree della Città alla società Edil Tosa s.r.l. con atto rogito notaio Ganelli del 29 dicembre 2011, di autorizzare la sottoscrizione del relativo atto definitivo di cessione;
  - 3) di autorizzare, in relazione all'atto di cui al precedente punto 2) e per le motivazioni espresse in narrativa che qui integralmente si richiamano, la riarticolazione dei termini di corresponsione alla Città delle residue rate in capo alla Società Edil Tosa s.r.l. con contestuale rinuncia alla costituzione di ipoteca legale;
  - 4) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione, entro il termine di 12 mesi 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 stipulazione od il ritardo nella stipulazione della Convenzione medesima, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigenti e s.m.i., tra il Comune di Torino e la Società Edil Tosa s.r.l. con sede legale in Torino, corso Racconigi, 208 - C.F. 09460810014, 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;
  - 5) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura della Direzione Edilizia Privata;
  - 6) 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 per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti;
  - 7) di prendere atto che, in relazione al Piano Esecutivo Convenzionato, 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 all'articolo 22, comma 3, 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;
  - 8) di approvare, ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a) del vigente Regolamento COSAP n. 257, l'esenzione totale del canone per l'occupazione temporanea del suolo pubblico delle aree che saranno cedute alla Città per servizi pubblici e di quelle assoggettate, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'allestimento dei relativi cantieri. L'esenzione è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori così come previsto dal PEC. Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle eventuali proroghe che

eventualmente 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;

- 9) di approvare, ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a) del vigente Regolamento COSAP n. 257, l'esenzione totale del canone per l'occupazione temporanea delle aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione del nuovo Bocciodromo coperto. L'esenzione è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori così come previsto dal PEC. Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle eventuali proroghe che eventualmente 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;
- 10) 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 all'Urbanistica  
Ilda Curti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore Direzione  
Urbanistica  
Rosa Gilardi

Il Dirigente Servizio Pubblicità  
e Occupazione Suolo Pubblico  
Daniela Vitrotti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Il Direttore Finanziario

Anna Torroni

Verbale n. 60 firmato in originale:

IL VICESINDACO  
Tommaso Dealessandri

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 29 dicembre 2012.