

Divisione Edilizia e Urbanistica
Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche

n. ord. 50
2002 00856/009

CITTA' DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 8 APRILE 2002
(proposta dalla G.C. 18 febbraio 2002)

Testo coordinato ai sensi dell'art. 41 comma 3 del Regolamento del Consiglio Comunale

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB AMBITO 1 RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 16.17 SOMALIA 1" E ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 16g SOMALIA 2" - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

L'area in trasformazione di cui all'oggetto comprende due distinti ambiti:

- Ambito 16.17 Somalia 1: Zona Urbana di Trasformazione;
- Ambito 16g Somalia 2: Area da trasformare per servizi.

Per quanto concerne l'Ambito 16.17 Somalia 1, la trasformazione dev'essere effettuata secondo le prescrizioni di cui all'art. 15 delle N.U.E.A. del P.R.G., mentre, per l'Ambito 16g Somalia 2, la stessa avverrà ai sensi dell'art. 20 delle predette Norme di attuazione.

La trasformazione può poi essere effettuata anche per parti (sub ambiti) e in tempi differenziati, a condizione che sia approvato preliminarmente, con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno Studio Unitario d'Ambito esteso a uno o più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria, in applicazione dell'art. 7 punto B delle N.U.E.A.

Lo Studio Unitario d'Ambito relativo all'area in oggetto, suddivide la medesima in quattro distinti sub ambiti di intervento, di cui uno subito realizzabile.

L'attuazione dello stesso (sub ambito 1) è, pertanto, subordinata alla preventiva o contestuale approvazione del predetto Studio Unitario d'Ambito.

Le modalità previste dall'art. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G. vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (P.E.C. ex art. 43 L.U.R.) qualora si intendano modificare talune indicazioni contenute nelle tavole di azionamento del P.R.G. alla scala 1:5000 e/o le indicazioni non prescrittive fornite dalla relativa scheda normativa.

Poiché lo Studio Unitario d'Ambito ha introdotto modifiche a quanto previsto nelle

schede normative, l'attuazione del sub ambito 1 deve avvenire mediante Piano Esecutivo Convenzionato.

La società Parisi Costruzioni S.r.l., proprietaria della superficie territoriale relativa al sub ambito 1, in attuazione del P.R.G. vigente e in coerenza con i contenuti dello Studio Unitario predetto ha presentato e successivamente perfezionato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. finalizzato all'attuazione del sub ambito stesso, in applicazione degli artt. 7, 15, 20 delle NUEA di P.R.G..

Il progetto prevede, anche in relazione alla realizzazione temporale dei sub ambiti, la modificazione parziale dell'area di concentrazione edificatoria.

Tale variazione permette di posizionare l'edificio in progetto verso l'area per servizi, per rendere permeabile la zona verde anche verso la via Somalia.

In base allo Schema di convenzione, il Proponente cede complessivamente mq. 6.085,75 di aree per servizi, di cui mq. 3.948 nell'Ambito 16g Somalia 2 e mq. 2.137,75 nell'Ambito 16.17 Somalia 1.

Inoltre, il Proponente cede gratuitamente l'area destinata dal P.R.G. a viabilità pubblica esterna agli ambiti, corrispondente a mq. 952, necessaria per realizzare il lato ovest del nuovo tratto della via Somalia.

La realizzazione della stessa, essendo di carattere provvisorio sarà eseguita a cura e spese del Proponente, secondo il progetto di sistemazione dell'area a servizi e secondo le modalità dei lavori pubblici.

Inoltre, il Proponente, al fine di permettere la realizzazione della viabilità pubblica, considerato che l'ultimo tratto della via stessa non è di sua proprietà, mette a disposizione della Città le risorse necessarie per procedere all'acquisizione coattiva della medesima.

I dati tecnici fondamentali dell'intervento, che troverà attuazione mediante il rilascio di una concessione edilizia, sono i seguenti:

Superficie territoriale totale mq. 8.708
Superficie Z.U.T. mq. 4.760
Superficie A.T.S. mq. 3.948
Superficie concentr.edificato mq. 2.622,25
Superficie totale servizi mq. 6.085,75
Superficie servizi Z.U.T. mq. 2.137,75
Superficie servizi A.T.S. mq. 3.948
Superficie lorda pavimento mq. 4.458,95
Superficie ceduta per viabilità esterna ambito mq. 952
Abitanti insediabili n. 131

Il Proponente si obbliga a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione previste dai relativi progetti di massima, che fanno parte integrante del P.E.C. e dai futuri progetti esecutivi delle opere stesse.

Tali opere consistono sommariamente nella sistemazione del verde pubblico, nella costruzione della rete di fognatura bianca e nera, dell'illuminazione pubblica relativa al verde e alla viabilità e del marciapiede.

Il Proponente si impegna altresì ad effettuare la manutenzione del giardino antistante il fronte principale del fabbricato.

L'importo complessivo 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 delibera della Giunta Comunale del 24 febbraio 1998 (mecc. 98 01268/57), esecutiva dal 17 marzo 1998 è di Euro 420.498,11 salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione esecutiva derivanti anche dalle puntualizzazioni dei Settori Tecnici competenti.

In quella sede verrà altresì adeguato il Computo Metrico Estimativo, facente parte dell'allegato 2 al presente provvedimento, ai nuovi prezzi unitari di cui all'Elenco Prezzi per Opere e Lavori Pubblici nella Regione Piemonte, adottato dal Comune di Torino con deliberazione della Giunta Comunale del 28 dicembre 2001 (mecc. 2001 12221/29), dichiarata immediatamente eseguibile, esecutiva dal 16 gennaio 2002, come, peraltro, disposto dall'art. 9 dell'allegato Schema di Convenzione.

Il Proponente si obbliga a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti, da valutare, al momento del rilascio della concessione edilizia, in conformità alla deliberazione n. 205 del Consiglio Comunale del 21 luglio 1997 (mecc. 97 02560/09), esecutiva dal 4 agosto 1997 anche in relazione al costo delle opere di urbanizzazione definito nei progetti esecutivi delle opere stesse.

Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal P.E.C. i suddetti oneri ammontano oggi a Euro 523.576,07 di cui Euro 303.849,12 per gli oneri di urbanizzazione primaria e Euro 219.726,95 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Pertanto:

Oneri di urbanizzazione dovuti (circa) Euro 523.576,07

Opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo Euro 420.498,11

Differenza da versare in sede di concess.edilizia Euro 103.077,96

La realizzazione della capacità edificatoria (S.L.P. mq. 4.458,95) a totale destinazione residenziale è articolata in un fabbricato a 4-5-6 piani f.t. compreso piano pilotis per un totale di 131 abitanti, mediante il rilascio di n. 1 concessione edilizia.

Il costo di costruzione, previsto dalla Legge 10/77, non è definibile in sede di convenzione in quanto i progetti planivolumetrici delle opere edilizie non contengono ancora i parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, delle attività etc.) per la sua corretta definizione, che è pertanto demandata al momento del rilascio della concessione edilizia.

L'intervento (fabbricato e opere di urbanizzazione) dovrà essere ultimato entro il termine di validità del P.E.C., stabilito in cinque anni dalla stipula della convenzione attuativa.

Per le modalità di attuazione di tutti gli interventi sopra sinteticamente descritti, si rimanda al più dettagliato e puntuale schema di convenzione allegato al presente provvedimento.

Inoltre, relativamente all'Ambito 16.17 Somalia 1, il Proponente si obbliga, altresì, ad ottemperare alle disposizioni in materia di edilizia convenzionata, di cui all'art. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., come modificato dalla Variante 37 al P.R.G. stesso, garantendo al Comune l'intera quota dovuta, calcolata in base allo Studio Unitario e pari a mq. 110, secondo quanto previsto dagli artt. 16-17-18 dello Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

Il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, che, in data 15 giugno 2000, ha espresso parere favorevole.

Il progetto di massima è stato altresì inviato al Settore Urbanizzazioni che ha dato parere favorevole per il proseguimento dell'iter di approvazione a condizione che la proposta, negli aspetti più propriamente compositivi, sia accuratamente sviluppata, secondo le indicazioni dei competenti settori comunali.

In data 23 ottobre 2001 copia del P.E.C. e del relativo Schema di convenzione sono stati inviati alla Segreteria Generale per le prescritte pubblicazioni all'Albo Pretorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, 3° comma della L.U.R.

Nei termini previsti dalla Legge non sono pervenute osservazioni o proposte scritte.

In data 24 ottobre 2001 copia del Piano Esecutivo Convenzionato è stato inviato al Consiglio della Circoscrizione 10, per l'espressione del parere di competenza.

Questo, con deliberazione 20 dicembre 2001, che si allega al presente provvedimento (all. 3 - n.), ha espresso parere favorevole al progetto, condizionandolo all'accettazione, da parte del Proponente, di un maggior numero di alloggi (attualmente uno) da destinare all'edilizia convenzionata, stante la situazione di emergenza abitativa popolare esistente sul territorio della Città di Torino.

In seguito a detta richiesta, il Settore Procedure Amministrative Urbanistiche ha verificato, con lettera in data 16 gennaio 2002, la eventuale disponibilità del Proponente a cedere al Comune di Torino un maggior numero di unità abitative, da destinare ad edilizia pubblica.

La società Parisi Costruzioni, tuttavia, non ha accolto la richiesta, e, con lettera in data 18 gennaio 2002, ha comunicato di non essere disponibile a cedere unità abitative in misura superiore a quanto previsto dalla Variante 37 al P.R.G..

Non risultando, pertanto, possibile imporre il reperimento di quota di S.L.P., a favore dell'edilizia pubblica, maggiore di quella prescritta dalla normativa vigente, si controdeduce nel seguente modo a quanto espresso dal Consiglio della Circoscrizione 10:

CONTRODEDUZIONE

"La quota di S.L.P. da destinare ad edilizia convenzionata, già prevista dall'art. 7 comma 16 delle NUEA di P.R.G., ai sensi dell'art. 32 della Legge 457/78, è oggetto di nuova normativa inserita nella Variante n. 37 al P.R.G. stesso, variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale 5 marzo 2001 (mecc. 2000 10942/09), esecutiva dal 20 marzo 2001, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale 25 marzo 2002 (mecc. 2001 11925/09), dichiarata immediatamente eseguibile.

La predetta Variante 37 prevede (art. 7) che nelle Zone Urbane di Trasformazione, sia destinata ad edilizia convenzionata una quota pari al 10% della S.L.P. eccedente i 4000 mq.

Dal conteggio effettuato, relativamente al solo "Ambito 16.17 Somalia 1" (classificato come Zona Urbana di Trasformazione), risulta una quantità di S.L.P. pari a mq. 110".

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;

Visto il parere della Circoscrizione 10,

Vista la Legge 56/77 e s.m.i.

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della G.R. n. 3-45091 del 21 aprile 1995, pubblicato sul B.U.R. n.21 del 24.5.1995 ;

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

di approvare, per i motivi esposti in narrativa, che qui integralmente si richiamano:

1) il Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione del sub ambito 1 relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.17 Somalia 1" e all'Area da trasformare per servizi "Ambito 16g Somalia 2", di cui sono parte sostanziale e integrante i seguenti elaborati :

- Schema di convenzione (all. 1 - n.) corredato dai relativi allegati.

- Elaborato tecnico (all. 2 - n.) comprendente Relazione illustrativa, Progetto planivolumetrico, Norme tecniche di attuazione, Progetti di massima delle Opere di Urbanizzazione, Computo Metrico Estimativo;

2) che l'introito relativo al costo di costruzione sia acquisito a cura del Settore Procedure Amministrative Edilizie;

3) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, a seguito di approvazione del progetto esecutivo, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata e all'impegno della spesa corrispondente, nel progetto di massima a Euro 420.498,11 per le opere di urbanizzazione a scomputo nell'ambito in oggetto. La restante entrata derivante dagli oneri di urbanizzazione rimasti a carico del Proponente verrà accertata con successiva determinazione dirigenziale nel Bilancio di competenza;

4) l'attuazione della presente deliberazione, provvedendo alla stipulazione, per atto pubblico, della convenzione stessa entro il termine di anni uno dalla data di esecutività del presente provvedimento, a norma del vigente Regolamento dei Contratti, come da atto d'obbligo presentato dal Proponente, unitamente alla relativa garanzia fidejussoria, con funzione di penale per la mancata o ritardata stipula della convenzione stessa.

L'atto sarà stipulato tra il Comune di Torino e la società Parisi Costruzioni S.r.l. corrente in Torino, corso Tassoni 31/A – Partita I.V.A. 06533930019 (legale rappresentante geom. Parisi Giovanni nato a Condofuri (RC) l'8 aprile 1938), con autorizzazione all'Ufficiale rogante nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, 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 a una migliore redazione dell'atto.

5) di adeguare lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici con apposita determinazione dirigenziale, prima della stipulazione della convenzione attuativa, al contenuto degli emendamenti approvati ed espressamente accettati dal Proponente come da nota in data 4 aprile 2002 (all. 4 - n.).