

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

30 luglio 2019

Convocata la Giunta presieduta dall'Assessore Marco GIUSTA, sono presenti gli Assessori:

Roberto FINARDI
Francesca Paola LEON
Sergio ROLANDO

Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assenti per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO e la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori: Antonietta DI MARTINO - Maria LAPIETRA - Paola PISANO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: MODIFICA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL SUB-AMBITO 2 RELATIVO AGLI AMBITI DI P.R.G. "12.E ARBE" E "12.V MONFALCONE" - APPROVAZIONE.

Proposta della Sindaca Appendino.

L'Ambito "12.v-Monfalcone" è localizzato all'interno della Circonscrizione Amministrativa 2 "Santa Rita – Mirafiori Nord" tra le Vie Guido Reni e Via Arbe.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. 2012 04771/009) veniva approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al sub Ambito 2 delle aree da trasformare per servizi denominati Ambiti "12e-Arbe" e "12.v-Monfalcone", il cui Studio Unitario d'Ambito era stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 21 febbraio 2000. Il P.E.C. prevedeva la realizzazione di un edificio residenziale per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di 3.898 mq, la cessione di 5.590 mq di aree per servizi pubblici e la realizzazione di opere a scapito degli oneri di urbanizzazione.

In data 16 luglio 2018, il Proponente ha presentato la richiesta di modifica al suddetto P.E.C., a parità di SLP e di aree da cedere per servizi pubblici, per l'edificazione di un edificio a destinazione residenziale da adibire all'accoglienza delle famiglie di bambini sottoposti a cure presso le strutture sanitarie della Città.

In particolare, il P.E.C. prevede la realizzazione di un edificio a 8 piani fuori terra (con la possibilità di elevazione fino a 11 p.f.t.), allineato parallelamente a via Guido Reni e a 6 piani fuori terra nel risvolto sull'interno dell'area per servizi denominata via Barletta interno (con la possibilità di elevazione fino a 7 p.f.t.).

Il fabbricato sarà immerso nell'area verde destinata a servizi pubblici, che sarà ceduta alla Città e realizzata a scapito degli oneri dovuti.

Sarà realizzato a scapito degli oneri di urbanizzazione, altresì, l'interno di via Barletta come spazio pubblico a servizi destinato agli accessi pedonali e carrai e al verde pubblico.

Il P.E.C. prevede una cessione di aree per servizi pari a 5.590 mq. che, in aggiunta agli 807 mq. già ceduti anticipatamente con l'attuazione del Sub-Ambito 1, rappresentano lo standard dovuto dal Sub-Ambito 2 pari a 6.397 mq.

La quota di aree a servizi pari a mq. 77, ulteriore rispetto al fabbisogno generato dal P.E.C., sarà ceduta gratuitamente alla Città con l'attuazione del Sub-Ambito 3.

Con atto a rogito notaio dott. Andrea Ganelli del 10/05/2011 (repertorio n. 21754 – atti n. 14281), tra la Società Tenuta Paolotta S.r.l. e la società Immobiliare Bogino 23 S.r.l., il Proponente ha procurato l'acquisto a favore del Comune di Torino (contratto a favore di terzi ai sensi dell'art. 1411 c.c.) dei terreni siti in Torino, in Strada Traforo del Pino, destinati dal P.R.G. vigente a parco collinare P2 Superga, per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 100.003.

In data 19 novembre 2018 l'Area Urbanistica ha formalizzato la documentazione per l'avvio della fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. con determinazione dirigenziale (mecc. 2018 45418/009).

In data 28 febbraio 2019 con determinazione dirigenziale n. cronologico 55 (mecc. 2019 40907/126), l'Area Ambiente della Città ha escluso, con relative prescrizioni, il P.E.C.

dalla fase di valutazione della V.A.S., esprimendo il giudizio di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010).

Successivamente con determinazione dirigenziale n. cronologico 81 (mecc. 2019 41359/126) del 26 marzo 2019 la stessa Area Ambiente ha rettificato per errore materiale il punto 1.d) della determinazione dirigenziale n. 55 succitata.

I dati dimensionali del P.E.C. sono i seguenti:

ST proprietà privata	7.996	mq
ST Città di Torino	860	mq
ST Totale Sub Ambito 2	8.856	mq
SLP in progetto	3.898,36	mq
(compresi 1.000 mq di SLP generati da aree a Parco P2 già cedute)		
FABBISOGNO AREE PER SERVIZI	6.397	mq
Servizi già ceduti dal Sub-Ambito 1 per il Sub-Ambito 2	807	mq
Aree per Servizi in progetto	5.590	mq
Aree per Servizi di proprietà della Città	860	mq
Aree per Servizi in cessione con l'attuazione del Sub-Ambito 3	77	mq
Aree a Parco P2 già cedute gratuitamente alla Città	100.003	mq
Area di concentrazione edificatoria	2.329	mq

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. è stato sottoposto dal competente Servizio Urbanizzazioni all'esame dei Settori ed Enti competenti nella riunione dei Servizi del 16 gennaio 2019, con successiva richiesta di integrazioni.

Il citato Servizio Urbanizzazioni, con nota del 26 febbraio 2019, ha espresso parere favorevole con prescrizioni.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri dovuti da parte della società Proponente e/o suoi aventi causa, come puntualmente individuate nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, vengono di seguito sinteticamente descritte:

- realizzazione di un'area verde recintata;
- realizzazione di impianto di illuminazione pubblica;
- realizzazione dell'interno di via Barletta, come spazio pubblico a servizi destinato agli accessi pedonali e carrai e al verde pubblico,

per un valore complessivo stimato pari ad Euro 401.224,60 già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 (mecc. 2010 02469/009).

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse, comunque non oltre 5 anni dalla stipulazione della Convenzione modificativa attuativa del P.E.C. in oggetto.

Ai sensi dell' art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa

all'intervento edilizio del sub-Ambito 2 è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo delle corrispondenti opere di urbanizzazione.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti relativi al P.E.C. ad oggi ammonta a Euro 672.525,58, di cui Euro 315.728,18 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 356.797,40 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, in ogni caso da adeguarsi alla normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.

In data 8 marzo 2019 l'Area Edilizia Privata ha espresso parere favorevole al progetto.

La Commissione Edilizia in data 14 febbraio 2019 ha espresso parere favorevole in merito al Piano Esecutivo Convenzionato.

La Commissione VIE in data 28 febbraio 2019 ha espresso parere favorevole in ordine alla valutazione di impatto economico.

Per quanto concerne il procedimento di bonifica in corso, va segnalato che con la determinazione dirigenziale n. 70 del 16 marzo 2016 è stata approvata e autorizzata la variante al Progetto Operativo di Bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., fissando l'ammontare delle garanzie finanziarie da prestare a favore del Comune di Torino per la corretta esecuzione dell'intervento pari a Euro 419.453,81 corrispondente al 50% del capitale assicurato di Euro 838.907,61 ivi compresi gli oneri di cui ai criteri regionali approvati con D.G.R. n. 41-10623 del 6 ottobre 2003. Tale fideiussione è stata verificata e accettata dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali mediante la determinazione dirigenziale n. 106 del 20 aprile 2016.

Predetta garanzia fideiussoria è stata emessa dalla società Gable Insurance AG e, poiché è stata sottoposta a procedura fallimentare, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha richiesto al proponente una nuova polizza fideiussoria.

Ad oggi il proponente ha provveduto all'esecuzione dell'intervento di bonifica secondo quanto approvato ad eccezione dei ripristini/rinterri delle aree oggetto di scavo, della posa del capping e dell'esecuzione di campagne di monitoraggio delle acque avente durata biennale a partire dal completamento dell'intervento. Secondo quanto dichiarato dal proponente l'ammontare degli interventi di bonifica già eseguiti è pari a circa Euro 1.300.000,00 mentre l'ammontare delle opere ancora da eseguire e dei successivi monitoraggi risulta essere pari a Euro 88.895,23.

Gli interventi di bonifica ad oggi eseguiti (scotico, scavo del materiale contaminato e relativo conferimento presso idoneo Centro Autorizzato) sono stati verificati e collaudati da Arpa Piemonte (vedasi parere ARPA prot. 1621 del 27.2.19).

Considerate le entità economiche sopra richiamate relative agli interventi di bonifica già eseguiti quali scotico dell'area, scavo e conferimento del materiale di scavo, si ritiene che non sia possibile gravare ulteriormente il Proponente degli oneri per una garanzia fideiussoria a copertura di opere già eseguite e verificate, con esito favorevole, da ARPA, ma sia viceversa possibile limitare la garanzia alle opere ancora da eseguire e ai successivi monitoraggi. Pertanto, con nota congiunta della Divisione Urbanistica e Territorio e della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile dell'8 luglio 2019 è stata accolta la richiesta del

Proponente di una nuova polizza di Euro 100.000,00, a garanzia della corretta esecuzione delle opere ancora da eseguire (ripristini/rinterri, capping e monitoraggio) per un valore stimato di 88.895,23 Euro.

A seguito della determinazione dirigenziale di accoglimento del P.E.C. del 14 maggio 2019 (mecc. 2019 42054/009), la documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 1268 del 16 maggio 2019 alla Circoscrizione n. 2 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 26 del 13 giugno 2019 (mecc. 2019 02261/085), ha espresso parere favorevole in merito alla modifica al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 2 relativo agli Ambiti di P.R.G. “12.e Arbe” e “12.v Monfalcone”, rimarcando l’assoluta meritorietà dell’opera e auspicando che la Città, una volta acquisita l’area in cessione gratuita, anche al fine di scongiurare un possibile degrado dell’are, eroghi alla Circoscrizione i fondi di bilancio necessari per la gestione e manutenzione della stessa.

La documentazione relativa al P.E.C. è stata pubblicata all’Albo Pretorio “on line” dal 15 maggio 2019 al 29 maggio 2019 compreso, ai sensi dell’art. 43 della L.U.R., e nei successivi quindici giorni corrispondenti, ovvero entro il 13 giugno 2019, non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

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 Urbanistica Regionale n. 56 del 5 dicembre 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;

Con voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa, che integralmente si richiamano:

- 1) di approvare, ai sensi dell’art. 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., la modifica al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 2 relativo agli Ambiti di P.R.G. “12.e Arbe” e

“12.v Monfalcone”, localizzato tra le vie Guido Reni e Arbe, che si compone dei seguenti allegati (da **all. 1** a **all. 12**):

- Progetto Planivolumetrico;
- Progetto Fattibilità Tecnica Economica;
- Valutazione Impatto Economico VIE;
- Schema di Convenzione;

Elaborati Ambientali:

- Documento Tecnico per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- Allegato 1: Documentazione di Clima Acustico;
- Allegato 2: Analisi di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica vigente;
- Relazione Agronomica;
- Relazione Geologico Tecnica Asseverata;
- determinazione Area Ambiente del 28 febbraio 2019, cron. 55 (mecc. 2019 40907/126);
- determinazione Area Ambiente del 26 marzo 2019, cron. 81 (mecc. 2019 41359/126);
- deliberazione n. 26 del 13 giugno 2019 (mecc. 2019 02261/085), del Consiglio Circoscrizionale della Circoscrizione 2;

- 2) di approvare l’attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della Convenzione stessa, entro il termine di 12 mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, a norma del Regolamento per i contratti vigente, 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, tra il Comune di Torino e la società Immobiliare Bogino 23 S.r.l. con sede in Torino, via Andrea Doria n. 15, iscritta nel Registro delle Imprese di Torino al n. 02412140010 ed al Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio di Torino al n. 555112, nella persona del sig. Elio Porporato, nato a Torino il 16/02/1948, codice fiscale PRPLEI48B16L219S, amministratore unico e, come tale, legale rappresentante della suddetta società;
- 3) di approvare, per le motivazioni in premessa, che la nuova garanzia fideiussoria per le opere di bonifica ancora da eseguire (principalmente capping e monitoraggio) dovrà essere pari a Euro 100.000,00;
- 4) di prendere atto che gli introiti relativi al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura dell’Area Edilizia Privata e che gli importi delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri saranno inseriti nei documenti di programmazione dell’Ente;
- 5) di prendere atto, in osservanza del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., art. 23 comma 01 lettera b), che, in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato, 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 all'art. 1 comma 6 della medesima Legge in materia di sostituzione di permesso di costruire con segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire;

- 6) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato;
- 7) 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.Lsg. 18 agosto 2000 n. 267;

La Sindaca
Chiara Appendino

Il Direttore
Sandro Golzio

La Dirigente
Area Urbanistica e Qualità Spazi Urbani
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente
Area Urbanistica e Qualità Spazi Urbani
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 42 firmato in originale:

IL PRESIDENTE

Marco Giusta

IL SEGRETARIO GENERALE

Mario Spoto

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 5 agosto 2019.