

CITTA' DI TORINO  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
cronologico n. 288  
del 21 dicembre 2018

Oggetto: ACCOGLIMENTO AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.U.R. 56/77 E S.M.I. E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DELLA CITTA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA EX ISIM – CORSO FRANCIA 430, VIA PASTEUR, VIA PERRONCITO.

L'area oggetto di intervento, denominata "Area Ex Isim", classificata dal PRG vigente in maggior parte come Area normativa "R1" Residenza e in minor parte come Area normativa "VI" Viabilità, è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa 4 San Donato-Campidoglio-Parella e si colloca al confine della Città di Torino con il Comune di Collegno, tra corso Francia, via Pasteur e via Perroncito, in un contesto urbano densamente costruito, specialmente per la porzione di territorio che affaccia sul corso Francia.

L'area ex Isim, di superficie catastale totale di circa mq 14.972, era pervenuta alla Città in forza di atto a rogito dott. Adolfo Repice, Segretario Generale della Città, in data 28 novembre 2008, rep. APA n. 3412.

A seguito di procedura di evidenza pubblica e di successiva trattativa diretta, l'area veniva aggiudicata a favore di Effeemme Gruppo Immobiliare S.r.l. e a quest'ultima trasferita in forza di atto di acquisto Notaio Giovanni Vittorio Giunipero di Corterano del 30 dicembre 2016, repertorio n. 4046, raccolta n. 1907.

Con istanza registrata al Protocollo Edilizio 2017 -14-020337, in data 26 ottobre 2017, la società proponente Effeemme Gruppo Immobiliare S.r.l. chiedeva l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione di media struttura di vendita, residenza convenzionata e residenza libera per una superficie fondiaria di mq. 8.507 classificata dal P.R.G. vigente come area normativa R1 e mq. 6.465 destinati dal P.R.G. a Viabilità di progetto.

L'indice di edificabilità pari a 1 mq S.L.P./mq SF, genera una S.L.P. massima realizzabile di 8.507 mq. ripartita come segue.

Il 30% della S.L.P. complessiva, pari a 2.552 mq, è destinata ad edilizia residenziale convenzionata, come previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2012 05002/131 del 2 ottobre 2012; mq 2.043 destinati a residenza libera e mq 3.912 destinati ad attività commerciale (media struttura di vendita).

Il P.E.C. articola gli interventi in 2 lotti: nel LOTTO 1 si prevede la realizzazione della media struttura di vendita e di un edificio per l'edilizia convenzionata; nel LOTTO 2 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale.

L'attività edificatoria del P.E.C. troverà concreta attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi edilizi relativi ai LOTTI di intervento: in particolare il LOTTO 1 potrà essere attuato con distinti titoli abilitativi edilizi.

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dall'intervento è pari a mq 7.291, la cui dotazione sarà garantita da un'offerta di aree a parcheggio in interrato da assoggettare all'uso pubblico per una superficie pari a mq 3.506.

Per la quota mancante non reperibile all'interno dell'ambito di intervento, pari a mq 3.785, è prevista la monetizzazione. L'importo complessivo della monetizzazione proposto, pari a euro 481.196,52, è stato ritenuto congruo dall'Ufficio Valutazioni della Città di Torino e verrà versato prima della stipula della Convenzione.

Sono inoltre previste aree da assoggettare all'uso pubblico destinate a viabilità pubblica per una superficie pari a mq 6.465. La Città potrà comunque, a semplice richiesta, in relazione alle future trasformazioni previste sulle aree limitrofe, chiedere al Proponente la cessione a titolo gratuito di detta viabilità in piena proprietà.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri sulle aree limitrofe all'area ex ISIM 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:

- opere relative alla risistemazione della viabilità esistente (via Messina via Pasteur);
- realizzazione dei sottoservizi;
- realizzazione di impianto di illuminazione pubblica;
- riorganizzazione incrocio corso Francia via Pasteur;
- realizzazione impianto semaforico corso Francia angolo via Pasteur;

per un valore complessivo stimato pari ad euro 715.194,72, già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010. Su parte delle aree suddette è in corso il procedimento di comunalizzazione a cura del competente Servizio della Città, attuato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/2018 del 22 ottobre 2018, mecc. n. 2018 03948/131.

Viene inoltre prevista la risistemazione del giardino esistente compreso tra le vie Messina, Pasteur e Perroncito a totale cura e spese del Proponente in quanto opere di compensazione per il consumo di suolo, per un valore complessivo di euro 72.868,81.

Per i residui mq. 1.000 di aree verdi impermeabilizzate è, altresì, prevista la corresponsione dell'importo di euro 28.200,00, da versare a favore della Città in sede di stipula della Convenzione.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1 comma 2 e 20 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 il Proponente si impegna alla realizzazione diretta a proprie cura e spese delle seguenti opere interne all'Ambito: viabilità, rete fognaria, illuminazione pubblica, aree verdi, per un valore di euro 951.276,80.

Tutte le opere di urbanizzazione previste sia a scomputo degli oneri che a cura e spese del Proponente, sia all'interno che all'esterno dell'Ambito, dovranno essere ultimate e collaudate positivamente, al fine del rilascio dell'agibilità, anche parziale, relativa al primo intervento edilizio del Lotto 1.

La stima degli oneri di urbanizzazione ad oggi ammonta a euro 1.379.246,35, in ogni caso da adeguarsi alla normativa vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Con determinazione dirigenziale dell'Area Ambiente cron n. 254 del 25 ottobre 2018 (mecc. n. 2018-45025/126) il PEC è stato escluso dalla fase di Valutazione di V.A.S., subordinatamente ad alcune prescrizioni da recepirsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di progettazione edilizia e di rilascio di autorizzazione delle attività nell'ambito dei procedimenti stessi.

L'Area Edilizia Privata in data 6/10/2018 ha espresso parere favorevole al progetto.

La Commissione Edilizia in data 25/10/2018 ha espresso parere favorevole in merito al Piano Esecutivo Convenzionato.

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione ha acquisito, in data 21/12/2018 parere favorevole del Servizio Urbanizzazioni, con prescrizioni da recepire in sede di progettazione esecutiva.

La commissione VIE in data 21 dicembre 2018 ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico.

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 1977 e s.m.i., occorre ora provvedere alla pubblicazione degli elaborati costituenti il P.E.C. dell'Area ex Isim, compresa tra corso Francia 430, via Pasteur e via Perroncito ed il relativo schema di Convenzione sull'Albo Pretorio on line della Città per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni e proposte scritte entro i successivi 15 giorni.

Tutto ciò premesso,

#### IL DIRETTORE

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto l'art. 73 dello Statuto della Città;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

#### DETERMINA

- 1) di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa al P.E.C. dell'Area ex Isim, compresa tra corso Francia 430, via Pasteur e via Perroncito, che si compone dei seguenti allegati:
- Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione di media struttura di vendita, residenza convenzionata e residenza libera - Area ex ISIM - Corso Francia 430/Via Pasteur/Via Perroncito (all.1);
  - Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere da Eseguire composto dai seguenti documenti:
    - DOC.01\_ Opere di urbanizzazione - Elenco elaborati (all.2);
    - DOC.02\_ Opere di urbanizzazione - Relazione Generale (all.3);
    - DOC.03\_ Opere di urbanizzazione - Quadro economico e Stima analitica dei costi (all.4);
    - DOC.04\_ Opere di urbanizzazione - Computo metrico estimativo\_Opere a scomputo (all.5);
    - DOC.05\_ Computo metrico estimativo\_Opere a cura e spese dell'op. privato e Opere di compensazione ambientale (all.6);
    - T00\_ PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI FATTO - Rilievo topografico (all.7);
    - T01\_ PLANIMETRIA GENERALE – Viabilità - Marciapiedi (all.8);
    - T01a\_ Opere a scomputo - Viabilità - Marciapiedi (all.9);
    - T01b\_ Opere a scomputo – Sezioni stradali (all.10);
    - T01c\_ Opere a cura e spese dell'op. privato - Viabilità - Marciapiedi (all.11);
    - T01d\_ Opere a cura e spese dell'op. privato - Sezioni stradali (all.12);
    - T02\_ PLANIMETRIA GENERALE – Fognatura bianca - fognatura nera (all.13);
    - T02a\_ Opere a scomputo - Fognatura bianca - Fognatura nera (all.14);
    - T02b\_ Opere a scomputo – Particolari e livellette fognature (all.15);
    - T02c\_ Opere a cura e spese dell'op. privato - Fognatura bianca (all.16);
    - T02d\_ Opere a cura e spese dell'op. privato – Particolari e livellette fognatura (all.17);
    - T03\_ PLANIMETRIA GENERALE – Adduzione acquedotto (all.18);
    - T03a\_ Opere a scomputo - Adduzione acquedotto (all.19);
    - T04\_ PLANIMETRIA GENERALE – Illuminazione pubblica (all.20);
    - T04a\_ Opere a scomputo - Illuminazione pubblica (all.21);
    - T04b\_ Opere a cura e spese dell'op. privato - Illuminazione (all.22);
    - T05\_ PLANIMETRIA GENERALE – Verde pubblico e Arredo urbano (all.23);
    - T05a\_ Opere a scomputo - Verde pubblico e Arredo urbano (all.24);
    - T05b\_ Opere a cura e spese dell'op. privato - Verde pubblico e Arredo urbano (all.25);

- Valutazione Impatto Economico (V.I.E.): Aree a cura e spese (EXTRA LOTTO) (all.26);
  - Documentazione Ambientale composta dai seguenti documenti:
    - Relazione Agronomica Ambientale – Integrazione e Rettifica (all.27);
    - Relazione di Fattibilità Geologica, Geotecnica e Sismica ai sensi D.M. 11-03-88 – D.M. 17-01-2018 (all.28);
    - Valutazione di Qualità Ambientale del Sottosuolo ai sensi dell’art. 28 delle NUEA della Variante n. 100 del PRGC (all.29);
    - Integrazione sulle Terre e Rocce da Scavo (all.30);
    - Studio di Viabilità (all.31);
    - Verifica di Compatibilità al PCA e Valutazione Previsionale di Clima e Impatto Acustico (all.32);
    - Relazione Tecnica di Verifica preventiva della Assoggettabilità alla Procedura di V.A.S. (all.33);
    - Perizia per la determinazione della posizione di recinzione a ridosso di confine comunale (all.34);
- 2) di procedere all’accoglimento ai sensi dell’art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e conseguente pubblicazione all’Albo Pretorio on line della Città degli elaborati del P.E.C. e del relativo schema di Convenzione (all. n. 4) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all’Albo stesso e precisamente dal 28/12/2018 al 11/01/2019 compreso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro il 26/01/2019 alla Città, Divisione Urbanistica e Territorio, via Meucci, 4 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione;
  - 3) di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dall’applicazione delle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico;
  - 4) di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell’art. 147 bis TUEL e che, con la sottoscrizione, si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
  - 5) si dà atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet “Amministrazione aperta”;
  - 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.

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE  
URBANISTICA E TERRITORIO

Dott. Sandro GOLZIO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sandro Golzio". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial 'S' and a long, sweeping tail.