

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 274/2015
del 27 ottobre 2015

OGGETTO: Pubblicazione all'Albo Pretorio "on line" della Città della modifica al Piano Esecutivo Convenzionato in Zona Urbana di Trasformazione Ambito "4.25 Continassa".

La Zona Urbana di Trasformazione Ambito "4.25 Continassa", la cui proprietà superficiaria, pari a mq. 175.475, è stata trasferita dalla Città alla Società Juventus F.C. S.p.a. per la durata di 99 anni in data 14 giugno 2013, è suddivisa in due aree: la prima, denominata Lotto A, situata a nord, da destinare a concentrazione edificatoria; l'altra a sud, denominata Lotto B, da destinare a spazi pubblici per il parco, ad area per il gioco e lo sport e parcheggi, di proprietà della Città.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 22 luglio 2014, mecc. n. 2014 03390/009, la Città di Torino ha quindi approvato il Piano Esecutivo Convenzionato Ambito "4.25 Continassa", ai sensi dell'art. 43 L.U.R. 56/77 e s.m.i., e la relativa Convenzione sottoscritta con la società Juventus F.C. S.p.a. in data 4 agosto 2014.

Il citato P.E.C., secondo le previsioni della scheda normativa di P.R.G. dell'Ambito, ha previsto la seguente suddivisione della S.L.P. in progetto: Juventus Training Center di mq. 4.000, Sede Sociale Juventus di mq. 4000, Juventus Hotel di mq. 7.000, Concept Store di mq. 11.000, Intrattenimento e Commercio di mq. 5.000, Juventus Residenze di mq. 7.000, per un totale di mq. 38.000. Sono stati quindi rilasciati alcuni tra i permessi di costruire legati alle attività di cui sopra, tra cui quelli dello Juventus Training Center, dello Juventus Hotel e della Scuola.

Con atto del 30 giugno 2015 la Società Juventus ha apportato i propri diritti di superficie ed edificatori della cosiddetta "Area J Village" al fondo di investimento immobiliare istituito e gestito da Accademia S.G.R. S.p.a., "Fondo J Village", al fine della realizzazione del Progetto di cui sopra, con esclusione del "Lotto Cascina" relativo alla Continassa e di quello destinato ad A.S.P.I..

A seguito degli approfondimenti progettuali e di fattibilità effettuati ai sensi dell'art. 13 della Convenzione di P.E.C., in data 7 agosto 2015 le Società Juventus F.C. S.p.a. e Accademia S.G.R. S.p.a. hanno presentato una proposta di modifica al P.E.C. con la richiesta di insediare la sede sociale all'interno della Cascina Continassa con conseguente cambio di destinazione d'uso da

“Attività di Servizio” ad “Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese” (ASPI/Direzionale) e di riplasmazione dei Lotti individuati come sede sociale e A.S.P.I. nel precedente P.E.C..

Rispetto alle altre destinazioni che restano invariate, quali lo Juventus Training Center, l'Hotel e la Scuola, la modifica del P.E.C. riporta quanto previsto nei permessi di costruire già rilasciati. Rimangono altresì invariate le aree a servizi, pari a mq. 42.500 complessivi, di cui mq. 31.100 assoggettati all'uso pubblico e mq. 11.400 reperiti nel Lotto B per viabilità.

Il presente provvedimento non modifica la perimetrazione delle opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione del collegamento viabile tra corso Gaetano Scirea e via Traves, e nella sistemazione delle aree assoggettate ad uso pubblico (aree verdi, percorsi pedonali di collegamento, piazza centrale e parcheggi), oltre ad ulteriori opere (collegamenti ciclabili, marciapiedi, rotatoria via Traves) esterne all'Ambito.

Resta, pertanto, altresì confermato e assunto nella modifica del P.E.C. il progetto esecutivo delle citate opere da realizzare a scomputo del contributo di costruzione dovuto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015 00257/033 del 27 gennaio 2015, per un importo complessivo di euro 5.308.424,02 che, ridotto del coefficiente del 20%, risulta essere pari ad euro 4.246.739,22.

In materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE), viene richiamato il parere conforme allegato alla deliberazione di approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale del 22 luglio 2014.

I Proponenti si impegnano a corrispondere il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2011 e s.m.i. per un importo totale pari ad euro 7.593.345,96, da aggiornarsi al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire e secondo le ordinarie modalità previste dalla Città.

Gli oneri di urbanizzazione ammontano ad oggi ad euro 5.012.410,40, di cui euro 3.654.644,52 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria ed euro 1.357.765,88 a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e l'importo del costo di costruzione risulta pari ad euro 2.580.935,56.

Dal contributo di costruzione sopra citato dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo.

La Commissione Edilizia, in data 8 ottobre 2015, ha espresso parere favorevole in merito alla modifica del Piano Esecutivo Convenzionato.

La Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino, in data 14 settembre 2015, ha espresso il proprio nulla osta in merito alla citata modifica.

L'Area Ambiente, con determinazione dirigenziale cron. n. 246 (mecc. n. 201544351/126) del 27 ottobre 2015, ha escluso la modifica del P.E.C. dalla fase di valutazione della VAS con

prescrizioni da recepirsi in sede progettazione esecutiva e dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica (All. n. 9).

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 la modifica del P.E.C. relativo all'Ambito "4.25 Continassa" e del relativo schema di Convenzione all'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 15 giorni successivi.

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;

DETERMINA

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa alla modifica del Piano Esecutivo Convenzionato nella Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 4.25 Continassa", che si compone dei seguenti allegati:
 - All. n. 1) Relazione Illustrativa - 01;
 - All. n. 2) Inserimento ambientale - 02;
 - All. n. 3) Progetto planivolumetrico - 03;

- All. n. 4) Norme Tecniche - 04;
 - All. n. 5) Schema di Convenzione - 05;
 - All. n. 6) Estratto Progetto Esecutivo Opere di Urbanizzazione - 06;
 - All. n. 7) Acustica - 07;
 - All. n. 8) Rapporto Ambientale Preliminare – Aggiornamento – 09;
 - All. n. 9) Determinazione n. 246 del 27/10/2015 di esclusione dalla VAS e compatibilità acustica;
2. di procedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio "on line" della Città degli elaborati costituenti la modifica del P.E.C. Ambito "4.25 Continassa" e del relativo schema di Convenzione (All. n. 5) per quindici giorni consecutivi a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'Albo stesso e precisamente dal 28 ottobre all'11 novembre 2015 compreso, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare per iscritto osservazioni e proposte dal 12 novembre al 26 novembre 2015, che dovranno pervenire entro tale termine alla Città, Direzione Territorio e Ambiente, via Meucci, 4 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Direzione;
 3. di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE), già allegato alla deliberazione di approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale del 22 luglio 2014;
 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 DIREZIONE

TERRITORIO E AMBIENTE

(Dott.ssa Paola VIRANO)

