

Stefano GALLO
Enzo LAVOLTA
Claudio LUBATTI
Mariacristina SPINOSA
Giuliana TEDESCO
Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
Direz. E.C.
MP
0

2012 00743/009

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

14 febbraio 2012

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

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, gli Assessori: Maurizio BRACCIALARGHE - Gianguido PASSONI - Mariagrazia PELLERINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 2 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN ZONA URBANA CONSOLIDATA RESIDENZIALE MISTA, AREA NORMATIVA M1 LOCALIZZATA TRA CORSO TAZZOLI E VIA SARPI. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Curti.

A seguito dell'intervenuto D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo) che, all'art. 5 comma 13 punto b) prevede che "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale", la previgente competenza del Consiglio Comunale in materia di approvazione dei Permessi di Costruire Convenzionati è stata superata e attestata in capo alla Giunta Comunale.

L'area interessata dalla proposta di Permesso di Costruire Convenzionato, localizzata tra corso Tazzoli e via Sarpi, è ricompresa dal P.R.G. della Città di Torino in zona urbana consolidata residenziale mista Area Normativa M1 di cui all'articolo 8 punto 34 delle N.U.E.A. con indice di densità fondiaria pari a 1,35 mq. SLP/mq. SF.

La società NEXITY Torino Tazzoli s.r.l. proprietaria dell'area ha presentato, in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, la proposta di Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, attestato sul filo edilizio di corso Tazzoli e di via Sarpi, con numero di piani, fuori terra, variabile da 5 a 10, oltre ad un piano arretrato e relative autorimesse pertinenziali.

La configurazione progettuale proposta prevede altresì un'area destinata a servizi pubblici che si pone quale elemento di mediazione tra l'isolato a tipologia chiusa, che si affaccia sul corso Unione Sovietica, e la trama aperta delle palazzine novecentesche di corso Agnelli.

Il nuovo volume si sviluppa lungo via Sarpi e risvolta per un breve tratto su corso Tazzoli a sud, e sul nuovo spazio pubblico a nord confermando gli assi visuali in corrispondenza delle vie private che attraversano l'isolato lungo l'asse est-ovest.

L'edificio raggiunge la massima altezza in corrispondenza dell'angolo tra corso Tazzoli e via Sarpi con un volume puntuale di 10 piani fuori terra; il profilo di copertura dell'edificio è caratterizzato da un piano arretrato con unità abitative di dimensioni più grandi.

I principali dati dimensionali di progetto del Permesso di Costruire Convenzionato sono i seguenti:

Superficie Fondiaria	mq.	4.340	
Area concentrazione edificato	mq.	2.203	
SLP residenziale			mq.
		5.859 (di cui mq. 186 destinati ad edilizia convenzionata)	
Fabbisogno/Dotazione Aree per Servizi Pubblici:	mq.	4.308	
di cui:			
- aree assoggettate all'uso pubblico	mq.	2.137	
- aree monetizzate	mq.	2.171	

Abitanti teorici insediabili n. 172,32.

L'area a servizi, di superficie pari a 2.137 mq. proposta in regime di assoggettamento all'uso pubblico, è ricavata all'interno del lotto di intervento; tale nuovo spazio pubblico determina altresì, sul lato nord, il filo edilizio per il fabbricato in progetto.

Le restanti aree per servizi pubblici pari a 2.171 mq., non essendo altrimenti reperibili all'interno dell'area di intervento, verranno monetizzate ai sensi dell'articolo 6 comma 9 delle N.U.E.A. di P.R.G.. Il relativo valore è stato definito in 435,00 Euro/mq., ritenuto congruo dalla Divisione Patrimonio; l'importo complessivo pari a 944.385,00 Euro, dovrà essere corrisposto dal Proponente alla Città entro la stipulazione della relativa Convenzione attuativa del presente strumento urbanistico.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in progetto, è pari a circa Euro 827.700,93, di cui Euro 396.361,35 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 431.339,58 per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Alla presente proposta di Permesso di Costruire Convenzionato è allegato il Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione da realizzare sull'area destinata a servizi pubblici, assoggettata all'uso pubblico, a totale cura e spese del Proponente, per un importo pari a Euro 232.100,00.

Il succitato progetto preliminare è stato sottoposto dal Settore Urbanizzazioni all'apposita conferenza dei servizi degli Enti e Settori competenti del 20 ottobre 2011, ottenendo parere favorevole.-

L'area a servizi sopracitata prevede la realizzazione di uno spazio pubblico a verde, accessibile sia dal corso Tazzoli che dalla via Sarpi e attraversato da un percorso pedonale alberato lungo il quale sono previste piazzette pavimentate, sedute per la sosta e un'area attrezzata per il gioco bimbi.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area, nonché gli oneri di gestione, saranno a carico del Proponente, suoi successori o aventi causa.

Il Proponente si impegna a dare attuazione all'articolo 6 comma 10 bis delle N.U.E.A. di P.R.G. ed, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di mq. 186 di SLP destinata ad Edilizia Convenzionata, verso il prezzo di acquisto determinato ai sensi dell'articolo 13 Legge 136/1999, comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del D.P.R. 380/2001 ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di SLP.

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 (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc.) per la sua corretta definizione che è, pertanto, differita al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al Permesso di Costruire Convenzionato sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

La Commissione Edilizia, in data 10 novembre 2011, ha esaminato il progetto planivolumetrico esprimendo parere favorevole.

Il Settore Ambiente e Territorio in data 17 novembre 2011, vista la relazione tecnica relativa alla qualità ambientale comprensiva della caratterizzazione del sito in oggetto redatta dal progettista, ha espresso parere favorevole all'intervento previsto.

Lo stesso Settore, in merito alla documentazione acustica presentata dal proponente, ha richiesto alcune integrazioni con i pareri del 17 novembre 2011 e del 6 dicembre 2011.

A seguito delle suddette integrazioni, detto Settore ha tuttavia rilevato, con parere espresso in data 30 gennaio 2012, alcune criticità in merito al clima acustico; pertanto dovranno essere previsti interventi di risanamento come meglio disciplinato nello Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

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 Permesso di Costruire Convenzionato, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui allo stesso articolo del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

Con nota prot. n. 21 del 12 gennaio 2012 è stata trasmessa alla Circoscrizione 2 la documentazione completa del Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto, comprensiva dello Schema di Convenzione, al fine di acquisire il relativo parere.

Con deliberazione n. 9/2012 del 30 gennaio 2012 (mecc. 1200441/085), allegata al presente atto, il Consiglio Circoscrizionale 2 ha espresso parere favorevole, manifestando la necessità di destinare almeno il 50% del gettito derivante dagli oneri di urbanizzazione e dalla monetizzazione alla realizzazione di opere pubbliche all'interno del territorio.

L'utilizzazione di una parte degli oneri di urbanizzazione e della monetizzazione degli standard urbanistici, non altrimenti reperibili, per la riqualificazione del territorio della Circoscrizione 2 non è attuabile, non essendo possibile prevedere accantonamenti in tal senso. Le specifiche esigenze della Circoscrizione saranno, comunque, valutate nell'ambito della distribuzione delle risorse di bilancio.

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;

Visto l'art. 5, comma 13, punto b), della Legge 12 luglio 2011 n. 106;

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 il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, Area Normativa M1 localizzata tra corso Tazzoli e via Sarpi composto dai seguenti elaborati:
 - Progetto di Permesso di Costruire Convenzionato (all. 1 – n.);
 - Progetto Preliminare delle sistemazioni dell'area a servizi pubblici (all. 2 – n.);
 - Schema di Convenzione (all. 3 – n.);
 - Deliberazione n. 9/2012 del Consiglio Circostrizionale n. 2 del 30 gennaio 2012, (mecc. 1200441/085) (all. 4 – n.);
- 2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione, entro il termine di 1 anno dalla data di esecutività della presente deliberazione, come da atto d'obbligo presentato dal Proponente, unitamente alla relativa garanzia fideiussoria con funzione di penale per la mancata stipulazione o 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 "NEXITY Torino Tazzoli s.r.l.", con sede legale in Torino, corso Galileo Ferraris n. 110, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Torino 10413480012, nella persona Procuratore Speciale Sig. Santo Crea, nato a Cecina (LI) il 4 ottobre 1957, domiciliato in Torino, corso Galileo Ferraris n. 110, 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;
- 3) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura del Settore Permessi Convenzionati;
 - 4) di prendere atto che gli oneri di urbanizzazione dovuti sono ad oggi stimati in Euro 827.700,93, di cui Euro 396.361,35 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 431.339,58 per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio del Permesso di Costruire;
 - 5) di prendere atto che, entro la data di stipulazione della Convenzione relativa al Permesso di Costruire Convenzionato, il Proponente dovrà corrispondere alla Città l'importo di Euro 944.385,00, a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici, non altrimenti reperibili, ai sensi dell'articolo 6 comma 9 delle N.U.E.A. di P.R.G.;
 - 6) di prendere atto che, in relazione al presente Permesso di Costruire Convenzionato, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planovolumetriche, 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;
 - 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.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 Direttore Divisione
Urbanistica ed Edilizia Privata
Paola Virano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il V.D.G. Risorse Finanziarie
Il Dirigente Delegato
Anna Tironi

In originale firmato:

IL VICESINDACO
Tommaso Dealessandri

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 18 febbraio 2012 al 3 marzo 2012;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 28 febbraio 2012.