



**DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITA' AMBIENTE**

ATTO N. DD 4266

Torino, 01/08/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: SITO CODICE ANAGRAFE 2973, EX ASFALT, STRADA SETTIMO 6, TORINO. FOGLIO 1098 PARTICELLA 60 (ATTUALE PARTICELLA 134) DEL CATASTO TERRENI. ATTO DI ASSENSO INTERVENTI DI BONIFICA IN PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 242-BIS DEL D.LGS. 152/2006.

Vista la nota prot. 7126 del 29/09/2021 (ns. prot. 8229 dell'1/10/2021) con la quale l'*Area Edilizia Privata* (oggi *Divisione Edilizia Privata*) ha richiesto alla *Divisione Ambiente Verde e Protezione Civile* (oggi *Divisione Qualità Ambiente*) di esprimere parere in merito agli adempimenti ambientali ex art. 28 delle NUEA nell'ambito del progetto di ristrutturazione edilizia (protocollo edilizio 2021-1-9604) proposto presso il sito in oggetto, consistente nella demolizione del fabbricato industriale esistente e successiva realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale.

Vista la relazione tecnica, denominata '*Analisi di rischio sanitario e ambientale sito-specifica*' datata 9/04/2020 e redatta dal dott. geol. Nicola Quaranta, allegata alla sopracitata richiesta di parere, dalla quale è emersa una potenziale contaminazione storica del suolo e delle acque sotterranee.

Visto l'avvio del procedimento di bonifica ex Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/2006, ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 di cui alla nota ns. prot. 11 del 3/01/2022, presso il sito in oggetto.

Vista la nota prot. 1557 del 23/02/2022 con la quale la società Immobiliare Sant'Evasio Srl, proprietaria del sito in oggetto e titolare dell'istanza di rilascio del titolo edilizio abilitativo, ha richiesto l'assenso della *Divisione Ambiente Verde e Protezione Civile* al rilascio del permesso di costruire – necessario per la demolizione dei fabbricati esistenti, nonché funzionale al completamento della caratterizzazione dell'area – ed ha comunicato l'intenzione di procedere alla redazione di un progetto di bonifica ex art. 242-bis del D.lgs. 152/2006, chiedendo una proroga di 60 giorni dal rilascio del titolo edilizio abilitativo per la presentazione dello stesso.

Viste le note ns. prot. 2304 del 16/03/2022 e 3086 dell'11/04/2022 con le quali la *Divisione Ambiente Verde e Protezione Civile* ha preso atto dell'intenzione del proponente di proseguire l'iter



procedimentale in procedura semplificata ex 242-bis e non ha rilevato elementi ostativi al rilascio del permesso di costruire, a condizione che l'esecuzione dello scavo per la nuova costruzione, qualora coincidente con l'intervento di bonifica, fosse subordinato all'assenso alla bonifica ex art. 242-bis da parte della Città e che la nuova edificazione fosse avviata solo a seguito di collaudo positivo da parte di Arpa Piemonte dei fondi scavo – a conferma del conseguimento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione dei suoli per la destinazione d'uso commerciale.

Preso atto del rilascio del permesso di costruire n. 137/2022 del 12/08/2022 che autorizza l'intervento di ristrutturazione edilizia presso il sito in oggetto.

Vista la nota ns. prot. 11747 del 27/12/2022 con la quale l'ing. Massimo Peluso, professionista ambientale incaricato dalla proprietà, ha trasmesso il documento '*Città Metropolitana di Torino – Comune di Torino – Immobiliare Sant'Evasio S.r.l. – Intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione per la realizzazione di Fabbricato Commerciale di Media Superficie di Vendita sito in Strada Settimo n. 6, Torino – Inquinamento riscontrato a seguito di indagini ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del Piano Regolatore – Progetto di bonifica ex art. 242 bis*', datato dicembre 2022, redatto da Bertolla Ambiente, quale progetto di bonifica ai sensi dell'art. 242-bis del D.Lgs. 152/2006 dell'area in oggetto.

Vista la nota ns. prot. 100 del 9/01/2023 con cui la Divisione *Qualità Ambiente* ha richiesto parere alla Divisione *Edilizia Privata* al fine di individuare la necessità di acquisizione di eventuali ulteriori atti di assenso comunque denominati in materia edilizia o urbanistica.

Visto il contributo tecnico di Arpa Piemonte, trasmesso con nota prot. 9616 del 30/01/2023 (ns. prot. 984 dell'1/02/2023) in cui sono state evidenziate delle criticità relative progetto ex 242-bis presentato – quali l'individuazione delle CSC di col. B come obiettivi di bonifica per il sito (in quanto inquadrato dal PRG come *Area M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali*) e l'insufficiente caratterizzazione ambientale del comparto acque – ed è stata prescritta l'implementazione di una rete di piezometri, al fine di individuare con certezza la direzione del deflusso dell'acquifero superficiale e i punti di conformità (POC), nonché di verificare l'eventuale presenza di relazioni incrementali monte-valle delle sostanze contaminanti. (**Allegato 1**)

Vista la nota ns. prot. 1868 del 22/02/2023 con la quale la Divisione *Qualità Ambiente*, alla luce delle considerazioni espresse da Arpa Piemonte nel contributo tecnico sopra citato, ha comunicato di non poter esprimere l'assenso necessario alla realizzazione delle attività previste dal progetto di bonifica ex art. 242-bis del D.Lgs. 152/2006 presentato, ha quindi richiesto la revisione dello stesso – affinché comprendesse interventi mirati al ripristino delle concentrazioni delle sostanze contaminanti nel suolo ad un livello uguale o inferiore alle CSC di col. A, in base alla definizione di "*destinazione residenziale*" per le aree normative M1 riportata nell'art. 8 delle NUEA del PRG – ed ha sottolineato la necessità di attuare le prescrizioni relative alla caratterizzazione della falda.

Vista la nota ns. prot. 2745 del 9/03/2023 con la quale la società Immobiliare Sant'Evasio Srl ha dato riscontro alla nota ns. prot. 1868 del 22/02/2023 sopra citata, ritenendo corretta l'adozione delle CSC di col. B per il suolo in oggetto, rilevando che '*la destinazione d'uso di un'Area Normativa è un insieme delle attività ammesse nell'area considerata*' – nella fattispecie l'area normativa M1 prevede una destinazione d'uso residenziale nell'ambito della quale si ammettono usi compatibili con essa, tra i quali l'uso commerciale – e che '*il rilascio del permesso edilizio n. 137/2022 ha comportato per l'intero immobile il cambio di destinazione d'uso, onerosa, da Attività produttive esclusivamente ad Attività commerciali*'.



Vista la sentenza del Consiglio di Stato (Sez. IV, sent. n. 439 del 24 gennaio 2022, ud. del 23 settembre 2021) dalla quale emerge, tra l'altro, che, ai fini dell'individuazione dei valori soglia di contaminazione *'il legislatore non si è riferito [...] alla sola specifica destinazione impressa dalle norme urbanistiche (P.R.G. o altri strumenti di pianificazione), bensì ha inteso avere riguardo all'effettivo utilizzo dei terreni [...]'*.

Vista la nota ns. prot. 3649 del 29/03/2023 con la quale la Divisione *Qualità Ambiente* – alla luce delle osservazioni del proponente (nota ns. prot. 2745 del 9/03/2023 sopra citata) e della sentenza del Consiglio di Stato sopra riportata – ha richiesto parere di competenza alla Divisione *Urbanistica e Qualità dell'ambiente Costruito* ed al Servizio *Permessi di Costruire* della Città circa la possibilità di applicazione delle CSC di col. B al sito nonché in merito alla capacità edificatoria residua potenzialmente utilizzabile ad uso residenziale o assimilabile.

Vista la nota prot. 4045 del 17/04/2023 (ns. prot. 4391 del 18/04/2023) con la quale la Divisione *Urbanistica e Qualità dell'ambiente Costruito* ed il Servizio *Permessi di Costruire* hanno confermato la possibilità di applicare la col. B al sito in oggetto, a condizione che il proponente ed eventuali soggetti subentranti siano vincolati ad utilizzare la capacità edificatoria residua esclusivamente per attività urbanistiche compatibili con il solo rispetto delle CSC di col. B, attraverso la sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da trasmettersi al Servizio *Permessi di Costruire*, per la trascrizione nei titoli abilitativi edilizi.

Vista la nota ns. prot. 4760 del 2/05/2023, trasmessa alla proprietà Immobiliare Sant'Evasio Srl, con la quale la Divisione *Qualità Ambiente* ha valutato favorevolmente l'applicazione delle CSC di col. B quali limiti di riferimento per il sito in oggetto – nel rispetto delle condizioni riportate nel parere congiunto della Divisione *Urbanistica e Qualità dell'ambiente Costruito* e del Servizio *Permessi di Costruire* sopra citato (nota prot. 4045 del 17/04/2023, ns. prot. 4391 del 18/04/2023) – ha altresì evidenziato che l'eventuale futura collocazione di residenze o assibilabili, ed aree verdi (funzioni che necessitano il rispetto di colonna A) presuppone l'obbligatoria rivisitazione del progetto di bonifica, ed ha ricordato che la gestione della potenziale contaminazione della falda acquifera – indipendente dalla corretta individuazione delle CSC di riferimento per la matrice ambientale suolo – deve essere condotta secondo i dettami dell'art. 242 del D. Lgs. 152/2006, ai sensi del comma 5 dell'art. 242-bis del citato decreto.

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 420 dell'11/07/2023 con la quale è stato approvato lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, predisposto dal notaio Andrea Ganelli, dal quale si evince che *'i Proponenti si impegnano ad utilizzare la capacità edificatoria residuale del lotto per attività urbanistiche compatibili con il rispetto della sola colonna B nonché a condurre le eventuali necessarie attività di bonifica al fine di ridurre la contaminazione del sito alle CSC di col. A qualora la realizzazione della rimanente capacità edificatoria preveda destinazioni non compatibili con la citata colonna B'*.

Visto il parere dell'Area *Edilizia Privata* del Comune di Torino prot. 7349 dell'11/07/2023 (ns. prot. 7713 dell'11/07/2023) – trasmesso in riscontro alla nota ns. prot. 100 del 9/01/2023 citata in precedenza – che ha confermato la non necessità di ulteriori titoli abilitativi edilizi, qualora la bonifica non preveda opere edilizie diverse da quelle oggetto del permesso di costruire già rilasciato. (**Allegato 2**)

Vista la nota ns. prot. 8233 del 27/07/2023 con la quale la proprietà ha trasmesso alla *Divisione Qualità Ambiente* il suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo, di *'vincolo ad utilizzare la capacità*

edificatoria per attività urbanistiche compatibili con il rispetto delle condizioni definite nel procedimento di bonifica, sottoscritto da Giorgio Gasparetto, in qualità di Legale Rappresentante della società Immobiliare Sant'Evasio Srl, e dal Notaio Andrea Ganelli, in data 25/07/2023 (REPERTORIO numero 56553; ATTI numero 36175; Registrato presso l'Ufficio Territoriale di TORINO - D.P. I° il 26 luglio 2023 n. 35660 serie 1T).

Ritenuto di non convocare la conferenza dei servizi ai sensi del comma 2 dell'art. 242-bis in quanto non necessario acquisire atti di assenso necessari alla realizzazione e all'esercizio degli impianti e attività previsti dal progetto di bonifica da altre Amministrazioni al di fuori del Comune di Torino.

Ritenuto opportuno ricordare che la società Immobiliare Sant'Evasio Srl – proprietario e soggetto interessato non responsabile della contaminazione – è responsabile della veridicità dei dati e delle informazioni forniti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L. 241/1990 come richiamato dall'art. 242-bis comma 1 del D. Lgs. 152/2006.

Ritenuto necessario che la data di inizio lavori, che deve essere comunicata al Comune di Torino e ad Arpa Piemonte non oltre trenta giorni dalla comunicazione dell'atto di assenso ai sensi dell'art. 242-bis comma 2, sia comunicata con almeno quindici giorni di anticipo rispetto all'inizio lavori per organizzare eventuali sopralluoghi.

Ritenuto opportuno ricordare che al termine dei lavori è necessario presentare agli Enti una relazione di fine lavori di bonifica, descrittiva delle attività eseguite, quale allegato al piano di caratterizzazione che sarà approvato ai sensi del comma 3 dell'art. 242-bis.

Ritenuto opportuno evidenziare che le attività di caratterizzazione di cui al comma 3 dell'art. 242-bis del D. Lgs. 152/2006, a discrezione dell'ente di controllo Arpa Piemonte, potranno interessare oltre alle aree oggetto di intervento, anche le rimanenti porzioni del sito entro il perimetro che lo distingue dal resto dell'area.

Reso noto che, in caso di ritardo nell'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 2, comma 9-quinquies della L. 241/1990, il termine previsto dalla legge ed il termine effettivo di adozione saranno indicati nella relativa lettera di trasmissione.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;
- Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate;
- Vista la Parte 4a, Titolo V del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006;
- Vista la L.R. n. 42 del 7 aprile 2000;
- Visto l'art. 43 della Legge Regionale n. 9 del 23 aprile 2007;

DETERMINA

1) di assentire all'esecuzione degli interventi di bonifica del suolo in procedura semplificata ai sensi dell'art. 242-bis del D. Lgs. 152/2006 di cui al documento denominato '*Città Metropolitana di Torino – Comune di Torino – Immobiliare Sant'Evasio S.r.l. – Intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione per la realizzazione di Fabbricato Commerciale di Media Superficie di Vendita sito in Strada Settimo n. 6, Torino – Inquinamento riscontrato a seguito di indagini ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del Piano Regolatore – Progetto di bonifica ex art. 242 bis*' datato dicembre 2022 redatto da Bertolla Ambiente, trasmesso con nota ns. prot. 11747 del 27/12/2022 dall'ing. Massimo Peluso per conto della proprietà, secondo gli intendimenti tecnici e gestionali ivi descritti;

2) di richiedere che:

a. sia data comunicazione della data di inizio lavori a Comune di Torino e ARPA Piemonte, corredata dal cronoprogramma aggiornato, con almeno **15 giorni di anticipo** per organizzare eventuali sopralluoghi;

b. sia presentata agli Enti, al termine dei lavori, una relazione descrittiva delle attività eseguite quale allegato al piano di caratterizzazione che sarà approvato ai sensi del comma 3 dell'art. 242-bis;

c. sia presentata agli Enti, entro **30 giorni** dal ricevimento della presente determinazione una planimetria georiferita delle aree oggetto di intervento di bonifica in formato shapefile (tipologia poligono, EPSG 3003 Gauss-Boaga);

3) di ricordare che:

a. la data di inizio lavori dovrà essere comunicata al Comune di Torino e ad Arpa Piemonte non oltre **30 giorni** dal ricevimento del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 242-bis comma 2 del D.Lgs. 152/2006;

b. le attività di caratterizzazione di cui al comma 3 dell'art. 242-bis del D. Lgs. 152/2006, a discrezione dell'ente di controllo Arpa Piemonte, potranno interessare oltre alle aree oggetto di intervento, anche le rimanenti porzioni del sito entro il perimetro che lo distingue dal resto dell'area;

c. ultimati gli interventi di bonifica, dovrà essere presentato agli Enti preposti il piano di caratterizzazione che sarà approvato ai sensi del comma 3 dell'art. 242-bis;

d. la gestione della potenziale contaminazione delle acque sotterranee è indipendente dalla corretta individuazione delle CSC di riferimento per la matrice ambientale suolo e deve essere condotta secondo i dettami dell'art. 242 del D. Lgs. 152/2006, ai sensi del comma 5 dell'art. 242-bis del citato decreto, come meglio descritto nella nota prot. 4760 del 2/05/2023 citata nelle premesse;

4) di richiedere – relativamente al completamento della caratterizzazione della falda acquifera – il rispetto delle prescrizioni contenute nel contributo tecnico di Arpa Piemonte (**Allegato 1**), quindi sinteticamente di:

a. realizzare una rete di piezometri che permetta di individuare con certezza la direzione del deflusso dell'acquifero superficiale e i punti di conformità (POC);

b. verificare la presenza o assenza di variazioni incrementali monte/valle;

5) di trasmettere la presente determinazione alle società Immobiliare Sant'Evasio Srl ed ALDI Srl e per le rispettive competenze a Città Metropolitana di Torino, Arpa Piemonte, Regione Piemonte Settore Servizi Ambientali, ASL Città di Torino – SISP – Epidemiologia, Screening e Edilizia Urbana, Comune di Torino Divisione Edilizia Privata, Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, Servizio Servizi al Cittadino Edilizia e Urbanistica) e Bertolla Ambiente;



6) di pubblicare presso l'albo pretorio on-line del Comune di Torino il presente provvedimento per 15 giorni consecutivi;

7) di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa per la Civica Amministrazione;

8) 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;

Avverso la presente determinazione può essere proposto ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, entro sessanta giorni dalla sua conoscenza.

Allegati

1. Contributo tecnico Arpa Piemonte. Prot. 9616 del 30/01/2023, ns. prot. 984 dell'1/02/2023.
2. Parere Divisione Edilizia Privata. Prot. 7349 dell'11/07/2023, ns. prot. 7713 dell'11/07/2023.

IL DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Gaetano Noe'