

n. 90/3-09

CITTA' DI TORINO

Provvedimento del Consiglio Circostrizionale n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"

Estratto del verbale della seduta del

14 SETTEMBRE 2009

Il Consiglio di Circostrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato **d'urgenza** nelle prescritte forme in **1^ convocazione** per la seduta ordinaria del **14 Settembre 2009**, alle ore **21,00** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Michele PAOLINO**, che presiede la seduta,

i Consiglieri **ARNULFO, AUDANO, BUCCIOL, BURA, CANELLI, CAPORALE, CARBONE, CASCIOLA, CAVAGLIA', COPPERI, FREZZA, GATTO, GRASSANO, GRIECO, IANNETTI, MAGLIANO, MARIELLA, MILETTO, PEPE, PESSANA, TRABUCCO e VALLE.**

In totale, con il Presidente, n. **23** Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **INVIDIA e SOCCO.**

Con l'assistenza del Segretario **Dott. Sergio BAUDINO**

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

C. 3. - PARERE IN MERITO AL "PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO DIREZIONALE INTESA SANPAOLO NELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO 8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSÀ"

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.3 - SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE IN MERITO AL "PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO DIREZIONALE INTESA SANPAOLO NELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO 8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSAS".

Il Presidente PAOLINO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione COPPERI, riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Settore Procedure Amministrative Urbanistiche, con nota del 7 luglio 2009 prot. n. 3294-TO6.003/2.63, pervenuta l' 8/7/2009 n/s prot. n. 11039 TO2.016/2, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, ai sensi degli artt. 43, comma 1 e 44, comma 1, del Regolamento sul Decentramento, in merito al "Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione del Centro Direzionale Intesa Sanpaolo nella zona urbana di trasformazione ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa".

Con nota del 9 luglio 2009 prot. n. 11137 TO2.016/2 la Circoscrizione ha richiesto la proroga dei termini per l'espressione del parere fino al 15/9/2009, che è stata concessa dalla Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata con nota prot. 3553 06.001.3-85 del 22 luglio 2009.

L'area interessata dalla presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato è localizzata nell'Ambito di Trasformazione Urbana "8.18/3 Spina 2 – Porta Susa", ubicato all'incrocio tra il futuro viale della Spina Centrale e corso Vittorio E. II.

La società Intesa Sanpaolo S.p.A. è proprietario dell'area di superficie catastale pari a 6.815 mq., con annessi diritti edificatori di 50.000 mq. di SLP, compresa tra corso Vittorio Emanuele II, corso Inghilterra, via Cavalli ed il giardino pubblico "Nicola Grosa", a seguito di alienazione da parte della Città in esito ad apposita procedura di evidenza pubblica perfezionata con aggiudicazione definitiva in data 22/12/2005. L'area è stata, come noto, acquisita al fine di realizzare un edificio "a torre" ove localizzare il Centro Direzionale della Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. Con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 20 dicembre 2005, il Proponente si impegna, tra altro, a mantenere la tipologia di insediamento (Centro Direzionale di una Grande Impresa) del citato edificio "a torre" per un periodo di almeno cinque anni dalla data di fine dei lavori dello stesso ed a versare alla Città una penale convenzionale di Euro 15.250.000,00 in caso di inadempimento e mancato mantenimento della destinazione d'uso nei termini predetti.

Con la variante urbanistica n. 124 al P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7, della Legge 56/1977 e s.m.i., approvata il 13 febbraio 2006 veniva previsto il trasferimento di diritti edificatori comunali da altri Ambiti della Spina Centrale all'Ambito Porta Susa, al fine di rendere possibile la realizzazione del citato edificio "a torre".

A seguito di sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, perfezionatosi con atto di

compravendita definitivo del 27/12/2006, la Società Intesa Sanpaolo S.p.a., in conformità con quanto prescritto nella scheda normativa di P.R.G., attivava una consultazione internazionale su inviti per la progettazione del nuovo Centro Direzionale della Società stessa, con scelta finale del progetto dell'Arch. Renzo Piano.

Vista poi la specificità della tipologia di edificio "a torre" che comportava un significativo sviluppo volumetrico, sia per la necessità di prevedere dei sistemi connettivi di distribuzione e sia per le particolari tecniche costruttive, attente al perseguimento della massima efficienza energetica, con variante urbanistica n. 164 al P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7, della Legge 56/1977 e s.m.i., veniva modificata la scheda normativa dell'Ambito allo scopo di evitare soluzioni progettuali eccessivamente "sacrificate", con conseguenze negative sulla qualità e sul "respiro" della progettazione.

Con la citata variante è stata altresì ammessa la possibilità di anticipare la realizzazione delle opere di scavo e di messa in sicurezza del cantiere in anticipo rispetto all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, previa sottoscrizione di un apposito unilaterale d'obbligo che ne definisse le modalità e con la previsione di apposite garanzie fideiussorie, anche a copertura dell'eventuale ripristino delle condizioni originarie del sito.

A seguito della sottoscrizione di tale atto d'obbligo, che prevedeva altresì il versamento a favore della Città di Euro 15.597.866,90 a titolo di acconto per gli oneri accessori della seconda fase di intervento, la Città ha rilasciato al Proponente apposito permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di cui sopra. In data 30 dicembre 2008, contestualmente all'atto d'obbligo, veniva altresì presentata apposita fideiussione di Euro 2.125.651,94 a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di ripristino delle opere oggetto del titolo abilitativo edilizio.

Con convenzione, approvata con deliberazione della Giunta Comunale in data 31 ottobre 2008 (mecc. n. 2008 06970/13) e stipulata in data 26 novembre 2008 la Città e il Proponente hanno inoltre definito tutti gli aspetti di reciproca competenza in merito all'occupazione di spazi e aree pubbliche necessaria e/o funzionale alla realizzazione delle opere oggetto della Convenzione stessa.

In data 13/2/2009 il Proponente presentava alla Città proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa ai sensi dell'art. 43 della L.U.R., riguardante l'area di sua proprietà.

Il P.E.C. prevede l'utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area secondo le seguenti destinazioni, come individuato dall'art. 3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione delle N.U.E.A. del P.R.G. e in coerenza con il bando di selezione patrimoniale:

- SLP a destinazione attività terziarie: min mq. 45.000, max mq. 48.000;
- SLP destinata ad attività di servizio alle persone o alle imprese – ASPI: min mq. 2.000, max mq. 5.000, il tutto con una SLP massima pari a mq. 50.000 di SLP.

Il presente P.E.C. individua le modalità con cui la "torre" dovrà relazionarsi con l'intorno urbano prevedendo, al piede della stessa e all'interno delle aree fondiarie, la realizzazione di ASPI al fine di garantire una buona integrazione urbana dell'insediamento. Per favorire l'attività di relazione, il P.E.C. indica altresì la possibilità che gli ultimi piani della "torre" abbiano destinazioni aperte al pubblico con la realizzazione di ristorante, pinacoteca e

terrazza panoramica.

In attuazione delle previsioni di Piano Regolatore, il Proponente si impegna a realizzare servizi pubblici a titolo di standard per una superficie pari a 8.800 mq che verranno destinati alla realizzazione del parcheggio pubblico interrato collocato in corrispondenza di parte della via Nino Bixio, secondo le indicazioni della Città.

Il P.E.C. prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri per un importo complessivo stimato in Euro 2.136.600,00 nonché di ulteriori opere a propria cura e spese per un importo complessivo stimato in Euro 556.067,00. Tali opere sono puntualmente descritte nello schema di Convenzione e negli altri elaborati allegati al P.E.C.

In ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 163/06 così come modificato dal D.Lgs. 152/08, le opere di urbanizzazione a scomputo verranno eseguite da impresa selezionata dal Proponente il P.E.C. mediante apposita procedura negoziata.

Il valore delle opere da realizzarsi a scomputo verrà definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse sulla base del relativo computo metrico estimativo, purchè nel rispetto dello scostamento massimo pari al 5% ammesso dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2008 (mecc. n. 2007 02672/009) approvata in data 16 aprile 2008. In caso di importo superiore derivante da opere non espressamente richieste dalla Città, l'onere sarà integralmente posto a carico del Proponente.

Prima della sottoscrizione della Convenzione, sulla base di quanto emerso in sede di illustrazione del progetto alla competente Commissione Consiliare, i Proponenti si sono impegnati inoltre a progettare e realizzare a propria cura e spese il giardino pubblico "Nicola Grosa", al fine di renderlo coerente con l'immagine del nuovo contesto urbano.

Il PEC è stato sottoposto al Settore Urbanizzazioni che, in esito alla Conferenza di Servizi del 16/6/2009 ha espresso parere di competenza favorevole.

Sul predetto progetto di P.E.C. la Commissione Igienico Edilizia della Città di Torino si è espressa favorevolmente nella seduta del 21/5/2009.

La scheda normativa dell'Ambito prevede espressamente la sottoposizione a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del P.E.C., comprensiva della fase di screening sulla V.I.A.

In tal senso il documento di V.A.S. redatto ai sensi della vigente normativa è stato pertanto sottoposto all'apposita Conferenza di Servizi indetta dal competente Settore della Città che, nell'ultima seduta del 3/6/2009, ha preso atto delle relative integrazioni disponendone la pubblicazione con il provvedimento urbanistico. Contestualmente il Proponente ha presentato la documentazione relativa allo screening della procedura di V.I.A. sull'edificio a torre, i cui esiti verranno acquisiti prima dell'approvazione definitiva del P.E.C. La realizzazione dei pozzi di emungimento di acqua da fonte sotterranea è invece sottoposta ad apposita procedura di V.I.A. di competenza provinciale ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 40/98 e s.m.i.

In data 23 luglio 2009 si è svolta la sessione della II Commissione relativa al "Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione del Centro Direzionale Intesa Sanpaolo nella zona urbana di trasformazione ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa".

Nel corso della discussione non sono emerse osservazioni contrarie alla realizzazione del grattacielo ma sono stati evidenziati i problemi di impatto ambientale dovuti alla importante

trasformazione urbanistica ed all'apertura del cantiere.

La II Commissione propone pertanto di esprimere **parere favorevole** al “Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione del Centro Direzionale Intesa Sanpaolo nella zona urbana di trasformazione ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa” **a condizione che**:

- 1) sia mantenuta la destinazione d'uso a terziario per almeno 50 anni con vincolo indicato nella convenzione tra la Città di Torino e la Proprietà;
- 2) sia monitorato in modo continuo l'impatto ambientale di cantiere e che si trovino soluzioni puntuali alle criticità segnalate nel rapporto ambientale e nel suo allegato, facenti parte integrante del PEC in oggetto;
- 3) sia costituito il Comitato di Cantiere del grattaciolo Intesa Sanpaolo S.p.A., aperto alle associazioni di Quartiere, da convocarsi con periodicità mensile.

Tutto ciò premesso

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

- Visto l'art. 54 dello Statuto della Città di Torino;
- Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 133 (n.mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996, esecutiva dal 23/07/96 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) esecutiva dal 23/07/96, il quale dispone, tra l'altro, agli artt. 43 e 44 in merito ai pareri di competenza attribuiti ai Consigli Circoscrizionali, cui appartiene l'attività in oggetto;
- Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 è:
favorevole sulla regolarità tecnica;
Viste le disposizioni di legge sopra richiamate;

PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di esprimere **parere favorevole** al “Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione del Centro Direzionale Intesa Sanpaolo nella zona urbana di trasformazione ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa” **a condizione che**:

- 1) sia mantenuta la destinazione d'uso a terziario per almeno 50 anni con vincolo indicato nella convenzione tra la Città di Torino e la Proprietà;
- 2) sia monitorato in modo continuo l'impatto ambientale di cantiere e che si trovino soluzioni puntuali alle criticità segnalate nel rapporto ambientale e nel suo allegato, facenti parte integrante del PEC in oggetto;
- 3) sia costituito il Comitato di Cantiere del grattaciolo Intesa Sanpaolo S.p.A., aperto alle associazioni di Quartiere, da convocarsi con periodicità mensile.

Il Presidente del Consiglio di Circoscrizione pone in votazione per alzata di mano il

presente provvedimento.

Risultano assenti dall'aula al momento della votazione i Consiglieri Bucciol, Casciola, Gatto, Iannetti e Valle.

Accertato e proclamato il seguente esito:

Presenti	18
Astenuti	5 (Arnulfo, Magliano, Miletto, Pepe e Pessana)
Votanti	13
Voti favorevoli	11
Voti contrari	2

DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** al “Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione del Centro Direzionale Intesa Sanpaolo nella zona urbana di trasformazione ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa” **a condizione che:**

- 1) sia mantenuta la destinazione d'uso a terziario per almeno 50 anni con vincolo indicato nella convenzione tra la Città di Torino e la Proprietà;
- 2) sia monitorato in modo continuo l'impatto ambientale di cantiere e che si trovino soluzioni puntuali alle criticità segnalate nel rapporto ambientale e nel suo allegato, facenti parte integrante del PEC in oggetto;
- 3) sia costituito il Comitato di Cantiere del grattaciolo Intesa Sanpaolo S.p.A., aperto alle associazioni di Quartiere, da convocarsi con periodicità mensile.