

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 14 LUGLIO 2014

(proposta dalla G.C. 8 aprile 2014)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente PORCINO Giovanni ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	CUNTRO' Gioacchino	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	CURTO Michele	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	D'AMICO Angelo	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	DELL'UTRI Michele	PAOLINO Michele
ARALDI Andrea	GENISIO Domenica	RICCA Fabrizio
BERTHIER Ferdinando	GRECO LUCCHINA Paolo	SBRIGLIO Giuseppe
BERTOLA Vittorio	LA GANGA Giuseppe	SCANDEREBECH Federica
CARBONERO Roberto	LEVI Marta	TROIANO Dario
CARRETTA Domenico	LEVI-MONTALCINI Piera	TROMBOTTO Maurizio
CASSIANI Luca	LIARDO Enzo	TRONZANO Andrea
CENTILLO Maria Lucia	LOSPINUSO Rocco	VENTURA Giovanni
CERVETTI Barbara Ingrid	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 38 presenti, nonché gli Assessori: BRACCIALARGHE Maurizio - GALLO Stefano - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - PELLERINO Mariagrazia - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti i Consiglieri: COPPOLA Michele - FERRARIS Giovanni Maria - MAGLIANO Silvio.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CESSIONE ALLA CITTA' DEL COMPLESSO DELLA CASCINA FOSSATA IN VIA ALA DI STURA - PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE, RIUSO E GESTIONE E SCHEMA DI CONVENZIONE ARTICOLO 19 COMMA 5 DELLE N.U.E.A. DI P.R.G. - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Lo Russo, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

Il complesso della Cascina Fossata è compreso nell'Area da Trasformare per Servizi, Ambito "5.z Cascina Fossata", collocata tra le vie Sospello, Ala di Stura, Randaccio e la Scuola Elementare Franchetti.

Il Piano Regolatore prevede che la concentrazione edificatoria privata venga realizzata a nord di via Sospello e che la porzione a sud su cui è ubicata la Cascina Fossata venga ceduta gratuitamente per pubblici servizi. Con atto a rogito notaio Andrea Ganelli del 19 dicembre 2011 successivamente prorogato in data 28 marzo 2014, la società immobiliare Sololo s.s., in qualità di soggetto proprietario del predetto Complesso, si è impegnata alla cessione gratuita alla Città del medesimo, con la conservazione dei conseguenti diritti edificatori ai sensi delle vigenti N.U.E.A. di P.R.G..

La Cascina Fossata presenta attualmente un elevato stato di degrado, dissesto e precarietà statica da cui emerge, rispetto ai rilievi risalenti agli anni '80, un progressivo avanzamento delle condizioni d'instabilità degli elementi strutturali, aggravato dai ripetuti crolli avvenuti a seguito delle condizioni atmosferiche, dall'incendio di alcune porzioni di fabbricato e dalle carenze manutentive.

Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, con deliberazione del Consiglio Comunale del 20 settembre 2010 (mecc. 2010 03706/009), la Città ha approvato il declassamento di parte del complesso storico della Cascina Fossata, confermando il vincolo di edificio di particolare interesse storico, ai sensi dell'articolo 26 delle N.U.E.A. di P.R.G. unicamente sulla porzione di edificio c.d. casa padronale.

Ricorrendo le condizioni di pubblica utilità, con deliberazione della Giunta Comunale del 20 dicembre 2011 (mecc. 2011 08072/009), è stata indetta una manifestazione di interesse finalizzata a verificare l'esistenza di proposte progettuali di riqualificazione del Complesso; con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 10 luglio 2012 (mecc. 2012 03711/009) veniva quindi approvato lo schema di disciplinare relativo alla procedura di evidenza pubblica avente ad oggetto la riqualificazione, il riuso e la gestione del suddetto Complesso con insediamento di attività di pubblico interesse.

In esito allo svolgersi della citata procedura, con determinazione dirigenziale del 22 gennaio 2013 (mecc. 2013 40241/009) la Città individuava quale vincitore il progetto delle società Sharing S.r.l. e Polaris Investment Italia S.G.R. S.p.A., per un investimento complessivo proposto di Euro 14.800.000,00, dando atto che il medesimo progetto deve tenere conto degli elementi di pregio tutelati, recuperando la casa padronale e le porzioni del muro esistente ed, a tal fine, essere quindi assentito dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

In coerenza con quanto richiesto in fase di gara, la società Polaris, in qualità di Soggetto Attuatore, dovrà sottoscrivere apposita Convenzione Urbanistica ex articolo 19 comma 5 delle N.U.E.A. di P.R.G. per la riqualificazione del Complesso della Cascina Fossata. L'intervento

edilizio proposto prevede il recupero dei corpi di fabbrica esistenti e la nuova costruzione di un fabbricato, attestato lungo la via Ala di Stura e la via Sospello.

In sintesi la riqualificazione prevede la realizzazione di un Centro Polifunzionale per il quartiere al cui interno trovano spazio una Residenza Collettiva temporanea, un Centro di Ospitalità, attività di commercio e somministrazione, un'area dedicata alle attività e laboratori artigianali, aree verdi per la fruibilità pubblica, oltre ad altri servizi a rilevanza sociale.

La società Sharing, in qualità di Conduttore Qualificato, si è dichiarata interessata a gestire la suddetta Residenza Collettiva con annesso Centro di Ospitalità nonché a gestire le attività di promozione sociale del Centro Polifunzionale.

Per consentire il perseguimento dei pubblici interessi connessi alla riqualificazione dell'Ambito in oggetto, con il presente provvedimento si approva lo schema dell'allegata Convenzione Urbanistica ai sensi dell'articolo 19 comma 5 delle N.U.E.A. di P.R.G. (allegato 2 bis) che prevede la costituzione del diritto di superficie, senza corrispettivo in denaro e per un periodo di 80 anni, a favore della società Polaris sia sulle aree del Complesso di proprietà della società Immobiliare Sololo per complessivi mq. 13.875 circa, sia sulle aree di proprietà comunale per complessivi mq. 3.370 circa con contestuale assoggettamento all'uso pubblico di alcune delle predette aree. Conseguentemente la società Polaris, in qualità di Soggetto Attuatore titolare del diritto di superficie, potrà realizzare l'intervento di riqualificazione e rifunionalizzazione del Complesso della Cascina Fossata di seguito descritto, nel lotto A (allegato 1 bis).

Contestualmente Sololo cederà a titolo gratuito alla Città la proprietà delle aree a servizi gravate da diritto di superficie in anticipazione rispetto all'attuazione della trasformazione urbanistica relativa all'Ambito 5.z "Cascina Fossata". I diritti edificatori derivanti dalla predetta cessione restano in capo all'Immobiliare Sololo e potranno essere realizzati, secondo le previsioni del vigente P.R.G., nella porzione di area posta a nord di via Sospello (lotto B).

L'Immobiliare Sololo cederà altresì alla Città, a titolo gratuito, una porzione di viabilità pari a circa mq. 1.270, priva di capacità edificatoria.

In particolare, il progetto, nel rispetto dei vincoli di P.R.G., si sviluppa su due corti, una interna ed una esterna al corpo storico oggetto di conservazione e recupero, sulle quali si articolano le diverse attività.

Sulla corte storica si affacciano le botteghe artigiane e commerciali, le attività di ristorazione ed i pubblici esercizi, in parte localizzate nel corpo voltato ed in parte nella porzione di nuova costruzione. Qui, all'interno dell'antico forno, della ghiacciaia e della cappella, trovano spazio anche la reception - punto di accoglienza del Centro e gli spazi collettivi e di ritrovo che, in accordo con la Circoscrizione, saranno messi a disposizione dei cittadini.

All'esterno della corte storica la Residenza Collettiva ed il Centro di Accoglienza si sviluppano nella parte di nuova costruzione soprastante l'attività commerciale. Tali funzioni caratterizzano la corte esterna che potrà accogliere anche eventi, manifestazioni ed attività varie di carattere pubblico.

Dal punto di vista architettonico sono previsti il recupero integrale della Villa Padronale, la conservazione del piano terreno dei restanti corpi di fabbrica (che sono quelli dotati di maggior pregio) e di parte dei piani superiori, oltre alla ricostruzione delle parti più degradate, anche attraverso elementi atti a segnalare la ricostruzione.

Con nota del 13 agosto 2013 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso parere favorevole al Progetto Edilizio Preliminare; in osservanza delle indicazioni emerse, in data 23 dicembre 2013 è stato presentato presso lo Sportello Unico Edilizia il Progetto Definitivo, successivamente integrato in data 31 marzo 2014.

L'intervento prevede altresì la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri, consistenti nella sistemazione della corte interna, delle aree esterne alla Cascina, dei marciapiedi e dei parcheggi localizzati nelle immediate adiacenze del Complesso Immobiliare.

Il progetto di massima delle opere è stato sottoposto in data 18 dicembre 2013 al Servizio Urbanizzazioni che ha espresso prescrizioni da recepire in sede di Progetto Preliminare. In tale sede verrà altresì approvato il puntuale computo delle opere stesse ed evidenziati con apposita procedura di V.I.E. gli eventuali costi a carico della Città.

In relazione alla proposta di intervento, gli oneri di urbanizzazione dovuti sono ad oggi stimati complessivamente in Euro 361.412,76; tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

La società Polaris si è, inoltre, impegnata a provvedere all'esecuzione delle opere di messa in sicurezza e pulizia laddove necessaria, nonché alla rimozione e smaltimento della tettoia in eternit e alla chiusura degli accessi, che, come da apposito computo metrico estimativo del 3 aprile 2014, ammontano ad Euro 126.000,00 ed i cui costi, abbattuti del coefficiente di riduzione del 20% in analogia a quanto previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo, per un importo quindi pari ad Euro 100.800,00 saranno detratti dal contributo relativo al costo di costruzione e da quello relativo allo smaltimento rifiuti.

In relazione alla Valutazione di Impatto Economico, fatto salvo quanto sopra precisato e che la manutenzione della porzione di viabilità ceduta alla Città e già in carico alla stessa, si precisa che non sussistono impatti manutentivi a carico della Città in quanto, non appena pervenuto in proprietà, il diritto di superficie sul Complesso verrà trasferito ai Proponenti con i relativi obblighi.

Le occupazioni per l'allestimento dei cantieri relativi alle opere di riqualificazione del Complesso Immobiliare ed alle opere di urbanizzazione saranno esenti dal pagamento del canone per l'occupazione del suolo pubblico temporaneo ai sensi dell'articolo 13 comma II, lettera B) del vigente Regolamento COSAP n. 257 in quanto l'intervento riveste carattere di pubblico interesse, in coerenza con quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale del 20 dicembre 2011 (mecc. 2011 08072/009) con la quale è stata indetta la manifestazione di interesse finalizzata a verificare l'esistenza di proposte progettuali di riqualificazione del complesso della Cascina Fossata.

La Circoscrizione 5, alla quale in data 14 aprile 2014 è stata trasmessa la documentazione

relativa all'oggetto, con deliberazione del Consiglio di Circoscrizione del 19 maggio 2014 (mecc. 2014 02338/088) (all. 6 - n.) ed ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento Comunale del Decentramento, ha espresso "parere favorevole chiedendo che il progetto sia implementato con il cronoprogramma di realizzazione dell'intera opera da rendere pubblico".

In accoglimento della richiesta della Circoscrizione, si allega il cronoprogramma dell'intervento (allegato 4.13) che diventa, pertanto, parte integrante del progetto edilizio definitivo.

Con il presente provvedimento si provvede, quindi, ad approvare lo schema di Convenzione Urbanistica ex articolo 19, comma 5, delle N.U.E.A. di P.R.G. vigente (allegato 2 bis) finalizzato alla riqualificazione dell'Ambito in oggetto ed i cui contenuti sinteticamente descritti in narrativa sono stati condivisi con l'Area Edilizia Residenziale Pubblica, l'Area Ambiente, il Servizio Arredo Urbano, Rigenerazione Urbana e Integrazione, ed il Servizio Occupazione Suolo Pubblico.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

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

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

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare lo schema di Convenzione Urbanistica (all. 2 bis - n.) ai sensi dell'articolo 19 comma 5 delle N.U.E.A. di P.R.G. vigente che prevede la costituzione del diritto di superficie per un periodo di 80 anni a favore della società Polaris, sia sulle aree di proprietà della società Immobiliare Sololo sia sulle aree della Città ricomprese nel perimetro dell'intervento, nonché la cessione, senza corrispettivo in denaro, a favore della Città da parte dell'Immobiliare Sololo delle suddette aree (all. 1 bis - n.) gravate dal diritto di superficie a fronte della conservazione dei relativi diritti edificatori unitamente ad un'ulteriore porzione di viabilità pari a mq. 1.270 che resterà in piena proprietà alla Città;

- 2) di approvare il progetto edilizio definitivo (allegati da 4.1 a 4.13), di riqualificazione del Complesso come descritto in narrativa e costituito dai seguenti elaborati:
- A01 Estratto carta tecnica e P.R.G. Città di Torino-Planimetria stato di fatto-Planimetria di progetto-individuazione degli interventi, delle proprietà, dei parcheggi e della regolamentazione delle aree assoggettate all'uso pubblico (all. 4.1 - n.)
 - A02 Rilievo: piante - prospetti - sezioni (all. 4.2 - n.)
 - A03 Rilievo: piante - prospetti - sezioni (all. 4.3 - n.)
 - A04 Progetto: dimostrazione slp (all. 4.4 - n.)
 - A05 Progetto: dimostrazione fabbisogno parcheggi (all. 4.5 - n.)
 - A06 Progetto: pianta piano interrato, pianta piano terra, pianta piano mezzanino (all. 4.6 - n.)
 - A07 Progetto: pianta piano primo, pianta piano secondo (all. 4.7 - n.)
 - A08 Progetto: pianta piano terzo, pianta piano quarto (all. 4.8 - n.)
 - A09 Progetto: prospetti - sezioni (all. 4.9 - n.)
 - A10 Progetto: prospetti - viste tridimensionali (all. 4.10 - n.)
 - A11 Relazione illustrativa (all. 4.11 - n.)
 - A12 Documentazione fotografica (all. 4.12 - n.)
 - A13 Programma indicativo dei lavori (all. 4.13 - n.)
- 3) di provvedere alla stipulazione, per atto pubblico, dello schema di Convenzione di cui al precedente punto 1), entro un anno dalla data di esecutività del presente provvedimento, tra il Comune di Torino, le Società Immobiliare Sololo s.a.s. con sede in Torino, via Romani n. 32, Partita IVA 05355300012, Polaris Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con sede in Milano, largo Donegani n. 2, Partita IVA 05741560964 e Sharing S.r.l. con sede in Torino, via Assietta n. 15/F, Partita IVA 10442110010, 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;
- 4) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (all. 5 - n.);
- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

F.to Lo Russo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE SERVIZIO
STRATEGIE URBANE
F.to Grogardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
Il Dirigente Delegato
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, Cervetti Barbara Ingrid, Coppola Michele, Cuntrò Gioacchino, il Sindaco Fassino Piero, Ferraris Giovanni Maria, Greco Lucchina Paolo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Tronzano Andrea, Viale Silvio

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 23

VOTANTI 21

ASTENUTI 2:

Levi-Montalcini Piera, Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 21:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura,

Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, Coppola Michele, il Sindaco Fassino Piero, Ferraris Giovanni Maria, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Tronzano Andrea, Viale Silvio

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 25

VOTANTI 24

ASTENUTI 1:

Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 bis - allegato 2 bis - 4.1 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5 - 4.6 - 4.7 - 4.8 - 4.9 - 4.10 - 4.11 - 4.12 -

4.13 - 5 - 6

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Levi
