

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 26 NOVEMBRE 2018

(proposta dalla G.C. 23 ottobre 2018)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente VERSACI Fabio, le Consiglieri ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	GIOVARA Massimo	MORANO Alberto
AMORE Monica	GOSETTO Fabio	NAPOLI Osvaldo
ARTESIO Eleonora	GRIPPO Maria Grazia	PAOLI Maura
AZZARÀ Barbara	IARIA Antonino	POLLICINO Marina
BUCCOLO Giovanna	IMBESI Serena	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	LAVOLTA Enzo	ROSSO Roberto
CARRETTO Damiano	LO RUSSO Stefano	RUSSI Andrea
CHESSA Marco	LUBATTI Claudio	SGANGA Valentina
CURATELLA Cataldo	MAGLIANO Silvio	SICARI Francesco
FASSINO Piero	MALANCA Roberto	TEVERE Carlotta
FOGLIETTA Chiara	MENSIO Federico	TISI Elide
FORNARI Antonio	MONTALBANO Deborah	TRESSO Francesco
GIACOSA Chiara		

In totale, con il Presidente, n. 38 presenti, nonché gli Assessori e le Assessore: GIUSTA Marco - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PATTI Federica - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - UNIA Alberto.

Risultano assenti, oltre alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consiglieri: CANALIS Monica - FERRERO Viviana.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: DEMOLIZIONE EDIFICI IN STRADA DEL PORTONE - AREA EX BERTOLAMET E RICOSTRUZIONE DI N. 4 FABBRICATI COMMERCIALI E N. 6 RESIDENZIALI/ASPI. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ARTICOLO 14 D.P.R. 380/2001 E ARTICOLO 5, COMMI 9-14 LEGGE 106/2011. APPROVAZIONE DEROGA - MODIFICA PIANO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA. AVVIO PROCEDURA.

Proposta del Vicesindaco Montanari, di concerto con l'Assessore Unia, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

La Legge 12 luglio 2011 n. 106 "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio", entrata in vigore il 14 maggio 2011, ha introdotto, all'articolo 5, nei commi da 9 a 14, nuove norme al fine di "... incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili ...", demandando alle Regioni di approvare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Ai sensi del comma 14 del medesimo articolo 5, nelle regioni a statuto ordinario, decorso l'ulteriore termine di centoventi giorni sempre dalla data di entrata in vigore della legge di conversione e sino all'entrata in vigore di specifica legge regionale, le disposizioni introdotte dal comma 9 sono immediatamente applicabili e la volumetria aggiuntiva, da riconoscere quale misura premiale, è realizzabile in misura non superiore al venti per cento del volume dell'edificio, se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici destinati ad uso diverso.

Entro il sopra citato termine la Regione Piemonte non ha approvato specifica legge di incentivazione recependo, quindi, le disposizioni introdotte dalla legge nazionale e, con circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/UOL del 9 maggio 2012, ha provveduto a fornire le prime indicazioni per dare operatività alla stessa.

Con successivo comunicato dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Piemonte, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte - Supplemento Ordinario del 16 ottobre 2011, sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in deroga previsti dalla Legge n. 106/2011.

Ai sensi dei commi 9 e 13 dell'articolo 5 della Legge n. 106/2011, agli interventi rientranti nelle finalità della nuova legge si applica l'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; tale

articolo prevede, ordinariamente, la possibilità del rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, per soli impianti pubblici o di interesse pubblico.

In forza del combinato disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 5 commi 11 e 13 della Legge n. 106/2011, risultano, quindi, assentibili, in deroga al P.R.G., gli interventi edilizi riconosciuti di razionalizzazione e riqualificazione, fermo restando "... il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

Tale disposizione si applica, pertanto, sia ad interventi su edifici ed impianti pubblici, sia su impianti o edifici privati per i quali sia stato riconosciuto l'interesse pubblico promosso dalla Legge n. 106/2011, anche prevedendo il mutamento di destinazione d'uso "... purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari ...".

Le deroghe, fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, possono, comunque, riguardare esclusivamente i seguenti parametri:

- limiti di densità edilizia;
- altezze;
- distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi di razionalizzazione/riqualificazione non possono comunque riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo-edilizio in sanatoria.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), la Città di Torino ha approvato i primi indirizzi e criteri applicativi delle norme di incentivazione contenute nella Legge n. 106/2011, finalizzati a consentire la valutazione delle proposte progettuali avanzate ai sensi di tale legge, nonché per semplificare ed accelerare le fasi tecniche istruttorie.

Nella stessa deliberazione, in merito ai concetti di "compatibilità" e di "complementarietà" si è provveduto, in particolare, ad effettuare una preliminare analisi dell'impianto urbanistico del Piano Regolatore Generale di Torino, che costituisce l'elemento di base per le valutazioni sulle destinazioni d'uso.

Da tale ricognizione risulta, con ogni evidenza, che il P.R.G. contiene già il concetto di compatibilità tra destinazioni d'uso, prevedendo, ordinariamente destinazioni urbanistiche articolate su mix funzionali estesi a comparti urbani omogenei comprendenti una pluralità di attività diverse, suddivise in "attività consentite" (caratterizzanti la destinazione principale) ed "attività ammesse" con ciò intendendo quelle che in sede di pianificazione generale sono state, per l'appunto, ritenute compatibili o complementari a quelle principali.

Devono, pertanto, essere considerate "compatibili o complementari" con le destinazioni principali le destinazioni d'uso espressamente ammesse dal vigente P.R.G. nelle rispettive "Aree normative" e "Zone normative".

Si ritiene quindi che, in attuazione del cosiddetto Decreto Sviluppo, per gli interventi da attuarsi ai sensi della Legge n. 106/2011, tale compatibilità non sia soggetta alle eventuali limitazioni di P.R.G. relativamente alla distribuzione delle attività, sia in termini quantitativi (ad esempio limitazioni percentuali o in valori assoluti), sia rispetto alla loro collocazione e distribuzione (ad esempio limitazione ad alcuni piani o ad alcune porzioni di immobili).

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo, altresì, utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica, aventi i contenuti di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, i cui progetti definiscono l'assetto morfologico dell'edificato e degli spazi pubblici, nonché le relative opere di urbanizzazione, costituenti il presupposto di riqualificazione richiesto dalla Legge n. 106/2011, ed ulteriori opere aggiuntive da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore o impegni economici, da concordare con la Città, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), sono state approvate ulteriori integrazioni ai predetti indirizzi e criteri applicativi, nonché al fine di garantire omogeneità di trattamento nell'istruttoria delle diverse proposte e bilanciare, in termini di proporzionalità, l'interesse privato con quello pubblico, un metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da versare in alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da commisurare facendo riferimento, sia all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti, assimilando l'intervento previsto in deroga alla nuova costruzione, sia alla quotazione immobiliare media di mercato.

Infine, con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) sono state approvate ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi della Legge n. 106/2011 in materia di delocalizzazioni delle volumetrie e di risorse aggiuntive compensative per interventi su immobili in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), consistenti in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione - in misura corrispondente al sopraccitato contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana.

L'area industriale, oggetto del presente intervento, sorge ai margini del tessuto urbanizzato della Città ed è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa 2, Santa Rita - Mirafiori nord - Mirafiori sud, nel quadrante sud-ovest della città ed è ricompresa a sud da strada del Portone, ad est da altre proprietà confinanti poste sul tracciato del futuro corso Marche, a nord da terzi confinanti - proprietà Soc. Silicon Valley S.p.A. e Città di Torino - e ad ovest dalle aree agricole della "Cascina Trotti" ubicata nel comune di Grugliasco.

I fabbricati presenti nel perimetro di progetto, oggi tutti dismessi, sono di tipologia edilizia

prevalentemente produttiva con presenza di alcune costruzioni ad uso uffici e ad uso circolo ricreativo aziendale, di pertinenza dell'attività insediata. La costruzione del complesso edilizio ha avuto inizio nel 1958 con successive modificazioni e ampliamenti fino al 2001. A seguito del ridimensionamento iniziato intorno all'anno 2000, dell'attività produttiva metalmeccanica originaria, officine Berto-Lamet S.p.A., società controllata dal gruppo FIAT, all'interno dei fabbricati si sono insediate diverse attività produttive che, nel tempo, hanno anch'esse cessato l'attività o si sono delocalizzate lasciando, dal 2010, l'intero compendio produttivo vuoto e inutilizzato. Successivamente il complesso è stato acquistato dalla società Immobiliare Regio Parco S.r.l..

L'ambiente urbano esterno al perimetro interessato dalla riqualificazione è contraddistinto da una eterogeneità di tipologie edilizie, corrispondenti ad usi molto differenti tra di loro. Verso sud è stato recentemente trasformato un ambito a destinazione residenziale con edifici di otto piani fuori terra prospettanti strada del Portone; verso ovest, nel comune di Grugliasco, è presente la storica Cascina Trotti circondata da aree agricole di pertinenza della stessa. Sempre ad ovest si trovano le Cascine Duc e Nigra, che caratterizzano l'intorno ambientale purtroppo compromesso da una zona industriale incongrua compresa tra Cascina Trotti e Cascina Duc. A nord si trovano aree libere inedificate, parte di proprietà privata (Soc. Silicon Valley) parte di proprietà pubblica e, in allineamento con corso Tazzoli, il grande fabbricato delle Poste Italiane utilizzato come centro di smistamento. Il comparto ad est, compreso tra strada del Portone, il Centro di Smistamento Postale di corso Tazzoli e il tratto di corso Marche, previsto dal P.R.G. e non ancora realizzato, è caratterizzato dalla presenza di grandi edifici produttivi, alcuni dismessi, inseriti tra attività produttive, artigianali e terziarie in esercizio di vario taglio; inoltre è presente un'area di cantiere per la quale non si è mai attuata la prevista trasformazione industriale. In corona più allargata si trovano insediamenti residenziali caratterizzati da costruzioni molto alte e densamente abitate, tipiche dell'edilizia degli anni 1970/1980.

Il contesto urbano è caratterizzato, così come descritto, da una elevata presenza di edifici produttivi inutilizzati e in stato di progressivo degrado, sia a causa della cessazione delle attività ormai risalenti a molti anni, sia a causa della situazione estremamente compromessa al contorno, in buona parte costituita da lotti interclusi scarsamente riutilizzabili a causa della difficile accessibilità veicolare, con conseguenti diffuse situazioni di degrado. In tale contesto, la presenza, da poco cessata, di un campo nomadi abusivo su un'area di proprietà della Città, confinante con la Sede dell'Ufficio Postale, ha costituito, nel tempo, un ulteriore elemento di degrado contribuendo a rafforzare la condizione di incuria e abbandono dell'intera porzione del territorio cittadino interessato.

Al fine di interrompere il processo degenerativo e di intervenire con un programma di radicale miglioramento della qualità urbana, sotto il profilo urbanistico, architettonico, ambientale, energetico e sociale, con deliberazione del Consiglio Comunale del 14 settembre 2015 (mecc. 2015 03472/009), è stata individuata l'area compresa tra strada del Portone, il confine comunale con Grugliasco, la previsione del prolungamento di corso Marche, corso

Tazzoli, l'interno 215 di corso Tazzoli e gli interni 402 e 416 di corso Orbassano quale ambito su cui promuovere un Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica (P.R.U.S.A.) ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regione Piemonte n. 20/2009 da attuare con la procedura di cui all'articolo 17 bis della L.U.R. nel caso in cui necessitino di variante urbanistica.

Con successiva deliberazione del 31 maggio 2016 (mecc. 2016 02665/009), la Città ha confermato l'interesse all'attuazione del sopraccitato P.R.U.S.A., dando mandato di procedere alla predisposizione dei documenti urbanistici necessari per le successive fasi di sviluppo del Programma.

Infine, con deliberazione del Consiglio Comunale del 31 luglio 2017 (mecc. 2017 02899/009), l'Amministrazione Comunale procedeva alla revoca del P.R.U.S.A., osservando che con deliberazione n. 46 del 22 maggio 2017 (mecc. 2017 01354/009), il Consiglio Comunale ha approvato l'atto di indirizzo avente ad oggetto la revisione generale del P.R.G. vigente, atto che assume un'importanza strategica per gli obiettivi di riqualificazione urbana.

Come già espressamente previsto in via generale nella suddetta deliberazione del 22 maggio 2017, nelle more dell'approvazione della revisione del P.R.G.C. vigente, negli ambiti territoriali descritti potranno essere attivati eventuali provvedimenti di Variante Urbanistica e/o Permessi di Costruire in Deroga (ex Legge n. 106/2011) nel caso in cui vi sia l'urgenza di procedere e a condizione che ne sia verificata la coerenza con gli obiettivi delineati con la medesima deliberazione.

In data 21 luglio 2017 la Società Immobiliare Regio Parco S.r.l., codice fiscale 03158910046, con sede in Alba, piazza San Francesco n. 2, nella persona del legale rappresentante signor Vincenzo Mula ha presentato, in conformità alla deliberazione citata, istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata con n. 2017-15-14234, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, per la demolizione degli edifici esistenti sull'area in questione, con successiva costruzione di un nuovo complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati a destinazione commerciale (metri quadrati 14.406,28), un fabbricato a destinazione ASPI (metri quadrati 431,24) e sei fabbricati a destinazione residenziale (metri quadrati 14.011,69) comprensivi di una quota di ASPI (metri quadrati 643,82), per complessivi metri quadrati 29.493,03 di S.L.P.. Il progetto proposto prevede anche la realizzazione di opere di urbanizzazione sia nell'area oggetto della trasformazione edilizia, sia nelle zone più prossime all'area stessa.

L'intervento per il quale è stata presentata istanza di permesso di costruire in deroga interessa un lotto fondiario con superficie di metri quadrati 77.183,00 sul quale sono presenti fabbricati in disuso che sviluppano, complessivamente, una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) complessivamente pari a metri quadrati 29.113,51, con superficie coperta di metri quadrati 25.384,62.

L'area oggetto d'intervento è classificata dal vigente P.R.G.C. come:

- Zona Urbana Consolidata per Attività Produttive, "Area IN", per metri quadrati 44.657,00,

normata dall'articolo 14 e dall'articolo 8, punto 11, delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C.;

- Area a Servizi Privati "SP" di interesse pubblico "v", impianti e attrezzature sportive, per metri quadrati 15.792,22, normata dall'articolo 3, punto 7 e dall'articolo 8, punto 16 delle N.U.E.A. del P.R.G.C.;
- Area per la Viabilità, per metri quadrati 11.099,63, normata dall'articolo 8, punto 17, e dall'articolo 23 delle N.U.E.A del P.R.G.C.;
- Area per Servizi Pubblici ed a Servizi assoggettati all'uso pubblico "v", Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, per metri quadrati 5.634,15, normata dall'articolo 3, punto 7, dall'articolo 8, punto 15, e dall'articolo 19 delle N.U.E.A. del P.R.G.C..

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C. nelle aree sopraelencate l'intervento massimo ammissibile è il restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso, anche con la permanenza delle attività in atto, se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano.

L'intervento proposto risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G.C..

Il progetto presentato, tuttavia, prevede la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale e commerciale che, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano, ampiamente sopra descritto, e delle previsioni di P.R.G.C. risultano compatibili e complementari, ai sensi della Legge n. 106/2011 e come meglio precisato nella deliberazione di Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009).

L'approvazione del progetto è consentita in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, in quanto gli interventi proposti e le nuove destinazioni d'uso perseguono i fini, previsti dalla legge, della riqualificazione di aree urbane degradate e riveste concreto e specifico interesse pubblico, nonché di stimolo e sostegno alle attività economiche.

Il lotto interessato dall'intervento, inoltre, è ricompreso nell'Area Speciale di corso Marche ai sensi dell'articolo 40 delle N.d.A. del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C. 2). A tal fine la Città Metropolitana, in data 16 ottobre 2017, ha convocato il competente Tavolo Tecnico, che ha assunto la determinazione di qualificare la proposta di intervento coerente con le finalità dell'Area Speciale di corso Marche, così come previsto al già citato articolo 40 delle N.d.A. del P.T.C. 2.

L'intervento, nel dettaglio, prevede la realizzazione di quattro medie strutture di vendita, ognuna rispettivamente di circa metri quadrati 2.500,00 di Superficie di Vendita (S.V.), con accessi separati e indipendenti, prospettanti la piazza urbana assoggettata all'uso pubblico per complessivi metri quadrati 14.406,28 di S.L.P. di cui:

- Edificio G, di metri quadrati 3.582,39 di S.L.P. e metri quadrati 2.499,07 di S.V. di tipologia M-SE4 non alimentare;
- Edificio H, di metri quadrati 3.595,22 di S.L.P. e metri quadrati 2.499,03 di S.V. di tipologia M-SE4 non alimentare;

- Edificio I1, di metri quadrati 3.917,48 di S.L.P. e metri quadrati 2.499,07 di S.V. di tipologia M-SAM4 alimentare;
- Edificio I2, di metri quadrati 3.311,19 di S.L.P. e metri quadrati 2.499,23 di S.V. di tipologia M-SE4 non alimentare.

Il progetto prevede il recupero funzionale dell'area estendendo la rigenerazione al contesto urbano circostante mediante interventi sul piano infrastrutturale, ambientale ed edilizio-sociale.

L'intervento di riqualificazione, nello specifico della proposta progettuale presentata, prevede il ridisegno dell'intero isolato attraverso la realizzazione dei quattro edifici commerciali (S.L.P. totale metri quadrati 14.406,28) ad un piano fuori terra e due residenziali (metri quadrati 2.016,27) rispettivamente di otto piani fuori terra, quello in prossimità dell'angolo tra strada del Portone e corso Marche, e cinque piani fuori terra, quello allineato sull'arretramento di corso Marche, con quote di destinazione ASPI (metri quadrati 643,82). I fabbricati avranno tutti copertura piana sistemata a verde per la quota non interessata da installazioni impiantistiche e fotovoltaiche e saranno disposti a corte, lungo il futuro corso Marche, con la creazione di una fascia di arretramento di metri 10. I restanti quattro edifici residenziali (S.L.P. totale metri quadrati 11.955,42), a sette/otto/nove piani fuori terra, saranno realizzati in allineamento lungo la nuova viabilità interna, privata con diritto di pubblico passaggio, e prospettanti, ad ovest, l'area verde sistemata a giardino pubblico, che verrà ceduta alla Città verso il confine con il comune di Grugliasco. La grande area compresa tra i fabbricati commerciali sarà, nella porzione più prossima al futuro corso Marche, destinata a parcheggio pertinenziale delle strutture commerciali, mentre la restante parte sarà destinata a piazza pedonale, assoggettata all'uso pubblico, caratterizzata da un fabbricato nel quale trovano posto la rampe mobili e gli ascensori provenienti dal parcheggio interrato, in parte privato di pertinenza delle strutture commerciali (metri quadrati 3.827,46) in parte assoggettato all'uso pubblico (metri quadrati 14.054,73), un locale di somministrazione posto su due livelli (metri quadrati 431,24) e grandi aiuole verdi. Le aree di carico e scarico delle strutture commerciali, prospettanti i fabbricati residenziali, accessibili dalla viabilità interna, saranno dotate di adeguata protezione acustica fonoassorbente, così come la fascia di arretramento lungo il corso Marche che, al fine di minimizzare l'impatto acustico, sarà caratterizzata da ampie aree verdi. Dalla viabilità interna e dal controviale di corso Marche saranno previsti quattro accessi alla sottostante autorimessa interrata ai fabbricati commerciali.

L'ambito su cui si propone di intervenire si colloca, allo stato attuale, al di fuori delle Localizzazioni o Addensamenti commerciali secondo la programmazione commerciale riconosciuta dalla vigente normativa comunale. Il provvedimento di deroga, oggetto della presente deliberazione, pertanto, servirà a garantire la conformità urbanistica necessaria per l'attivazione del procedimento autorizzativo commerciale di Localizzazione Commerciale urbana non addensata L1, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regione Piemonte 563-13414/1999 e s.m.i., e nel rispetto dei criteri previsti dall'articolo 14 della citata deliberazione Consiglio Regione Piemonte e dell'articolo 12 dell'allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale del 9 marzo 2015 (mecc. 2014 05623/016).

Il progetto, nel suo complesso, è stato sviluppato con scelte architettoniche dialoganti tra loro tali da trattare il costruito come un insieme organico ed armonico. Eventuali varianti che vadano ad incidere sugli aspetti compositivi ed architettonici non dovranno alterare la caratteristica di unitarietà ed omogeneità della soluzione approvata.

Il fabbisogno di aree per servizi relativi all'intervento in argomento, ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. ammonta complessivamente a metri quadrati 25.784,05 di cui metri quadrati 10.302,71, pari a metri quadrati 25 per abitante insediato, relativi alla parte residenziale e metri quadrati 15.481,34, pari al 100% della S.L.P., relativi alla parte commerciale di cui almeno il 50%, metri quadrati 7.740,67, destinato a parcheggio.

Il progetto prevede una superficie totale di aree a standard, cedute o assoggettate all'uso pubblico, da destinare a servizi pari a metri quadrati 30.176,55 maggiore, quindi, di quanto richiesto dalle norme, di cui metri quadrati 11.806,38 afferenti l'edificato residenziale, distinti in area ceduta lato nord al confine con il comune di Grugliasco di metri quadrati 11.026,44 destinata ad area verde/giardino e aree assoggettate all'uso pubblico di metri quadrati 779,94 destinate a passaggi pedonali verso il giardino, nonché metri quadrati 18.370,17, afferenti l'edificato commerciale/ASPI suddivisi in area ceduta alla Città per aree verdi lungo corso Marche di metri quadrati 1.156,48, area assoggettata all'uso pubblico destinata a piazza pedonale di metri quadrati 2.880,98 e parcheggi assoggettati all'uso pubblico in superficie e in interrato di metri quadrati 14.332,71.

I proponenti, inoltre, cederanno e sistemeranno, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, aree di loro proprietà, con una superficie pari a metri quadrati 23.328,21, per la realizzazione del corso Marche e della viabilità pubblica di bordo al lotto edificato e, mediante un contratto a favore di terzi, ai sensi dell'articolo 1411 del Codice Civile, garantiranno il trasferimento alla Città di aree, attualmente di proprietà di privati che hanno già manifestato la volontà di addivenire alla cessione delle stesse, necessarie per la realizzazione del tratto terminale del corso Marche che verrà, nella sua interezza, ceduto alla Città a opere eseguite e collaudate.

L'intervento proposto rientra nelle categorie per cui il quadro normativo nazionale e regionale prevede la sottoposizione alle procedure di V.I.A. ai sensi del Titolo III del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dell'articolo 4 della Legge Regione Piemonte 40/1998 e s.m.i.; in fase preliminare sono state evidenziate, in particolare, le seguenti tipologie di opere previste dall'allegato IV alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006:

- punto 7.b) progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari (tale limite è da ridurre del 50% in quanto ricadente nella fattispecie di cui al criterio specifico 4.1 delle linee guida allegate al Decreto 30 marzo 2015. Nell'ambito territoriale definito dalla distanza di metri 1.000 dal confine dell'area ricadono infatti gli interventi di trasformazione dell'area TNE);
- punto 7.b) parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto (cfr punto 7 dell'allegato B3 della Legge Regionale n. 40/1998: n. 7 costruzione di parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto).

Resta inteso che a seguito della procedura di V.I.A. il progetto potrà essere adeguato per evitare o prevenire quelli che potrebbero altrimenti rappresentare impatti ambientali significativi e negativi; qualora ne derivasse una modifica sostanziale all'intervento oggetto della presente deliberazione, lo stesso verrà nuovamente sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

La Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile - Area Ambiente - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, nell'ambito degli adempimenti relativi al permesso di costruire in deroga, richiesto per l'intervento in oggetto, ha peraltro già provveduto ad esaminare il documento di verifica di compatibilità delle destinazioni previste con il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) della Città.

Dalla verifica, svolta in coerenza con i "Criteri per la classificazione acustica del territorio", allegati alla deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte, 6 agosto 2001, n. 85-3802, "Linee guida per la classificazione acustica del territorio" è risultata la necessità di procedere alla modifica del Piano stesso, ai sensi dell'articolo 5 comma 4 e secondo le modalità definite dall'articolo 7 della Legge Regione Piemonte 52/2000, nonché dell'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.C.A. (Piano Classificazione Acustica).

Attualmente la porzione che il P.R.G.C. destina ad attività produttive è classificata dal P.C.A. in Classe VI (Aree esclusivamente industriali), mentre la porzione destinata a Servizi Privati "SP" è classificata in Classe III (Aree di tipo misto).

La procedura di modifica del P.C.A. prevede di assegnare alla porzione dell'isolato destinata ad ospitare la concentrazione residenziale la Classe III (Aree di tipo misto), alla porzione di area in cui verranno realizzati i fabbricati commerciali e residenziali la Classe IV (Aree di intensa attività umana) e alle residue porzioni degli attuali poligoni di piano nessuna classe, in quanto superfici destinate alla viabilità, così come illustrato nel documento allegato (allegato 125).

Si procede, pertanto, con il presente provvedimento ad avviare la procedura di modifica del P.C.A. ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regione Piemonte 52/2000 e s.m.i., così come indicato dalla deliberazione del Consiglio Comunale del 16 luglio 2018 (mecc. 2018 02862/009).

Alla presente deliberazione è allegato il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per un importo complessivo ad oggi stimato pari ad Euro 7.797.328,92.

Le seguenti opere, stimabili in Euro 3.775.801,30, saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- realizzazione del tratto di corso Marche tra strada del Portone e corso Tazzoli;
- nuove strade di circuitazione del nuovo insediamento residenziale/commerciale, tratta ovest e nord;
- realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra la nuova strada di circuitazione tratta ovest, strada del Portone e la strada di collegamento a corso Orbassano, in sostituzione dell'impianto semaforico esistente;
- adeguamento di strada del Portone, con la sistemazione di marciapiede e pista ciclabile presenti nel tratto in fregio all'area di intervento e il rifacimento della pavimentazione

stradale nella tratta compresa tra la nuova rotatoria e l'intersezione semaforizzata esistente con corso Orbassano;

- rete fognaria e acquedotto;
- illuminazione pubblica stradale;
- sistemazione a verde del nuovo tratto di corso Marche con isole centrali inerbite e realizzazione di un'area a verde di circa metri quadrati 1.130,00, che verrà ceduta alla Città, situata nella porzione triangolare ad est del nuovo tratto di corso Marche;
- realizzazione di parco urbano/giardino di metri quadrati 11.026,44 prospettante gli insediamenti residenziali.

Saranno realizzate a cura e spese del richiedente, sulle aree che verranno assoggettate all'uso pubblico, le seguenti opere, stimabili in Euro 3.164.399,28:

- attrezzaggio della superficie al piano interrato destinata a parcheggio assoggettato all'uso pubblico;
- realizzazione di piazza pedonale.

Verranno realizzate, infine, ulteriori opere private su area con servitù pubblica, stimabili in Euro 857.128,34, consistenti in viabilità interna di raccordo tra la nuova strada circuitazionale lato nord-est e il corso Orbassano.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato esaminato favorevolmente dal competente Servizio Urbanizzazioni, come da parere condizionato del 9 ottobre 2018, in quanto le stesse contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano, elemento necessario ai sensi della Legge n. 106/2011. Con successiva deliberazione della Giunta Comunale, a cura dei competenti servizi, verrà approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il cui importo potrà subire modificazioni nel limite di quanto previsto dal D.Lgs. n. 50/2016. Lo stesso progetto esecutivo potrà essere eventualmente adeguato con finalità di mitigazione/compensazione ambientale in esito alla procedura di V.I.A..

La porzione di parcheggio da destinare all'uso pubblico, dovrà essere regolata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i. e dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999, come modificato dall'Allegato A alla D.C.R. 347-42514 del 23 dicembre 2003, dall'Allegato A alla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, nonché dell'Allegato A alla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012. In sede di assoggettamento della citata area verranno individuate e disciplinate le servitù funzionali agli impianti realizzati nell'edificio, nonché agli accessi carrai e pedonali.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 6 dicembre 2016 (mecc. 2016 06021/009), è stato approvato lo schema di Accordo tra le Società Dimar S.p.A., la Società Immobiliare Regio Parco S.r.l., in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro-tempore e il Comune di Torino, volto a recepire integralmente gli impegni descritti nella citata deliberazione che comprendono, con riferimento all'area oggetto della presente proposta d'intervento, la corresponsione alla Città della somma di Euro 2.510.000,00 a titolo di acconto del contributo di valorizzazione, nel caso di variante urbanistica, o del contributo di riqualificazione, nel caso di intervento ex Legge

n. 106/2011, e di acconto sulla quota del costo di costruzione dovuto.

Successivamente, in data 19 dicembre 2016, è stato siglato tra la Città di Torino, nella persona del Vicesindaco Guido Montanari, la Società Dimar S.p.A., nella persona del Procuratore Speciale signor Paolo Massucco, e la Società Immobiliare Regio Parco S.r.l., nelle persone degli amministratori signor Vincenzo Mula e signor Paolo Massucco, il predetto Accordo e, in data 21 dicembre 2016, è stato corrisposto, dalla Società Immobiliare Regio Parco S.r.l., l'importo di Euro 2.510.000,00, come da quietanza n. 47977, introitato al Capitolo 36200/02 "Enti vari e privati - Contributi per opere di urbanizzazione e risanamento", del Bilancio 2016 - UEB 20 - Titolo 4 - Tipologia 500 - Categoria 1.

La stima del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto è pari ad Euro 6.785.194,73, di cui Euro 5.230.443,44 relativi agli oneri di Urbanizzazione ed Euro 1.554.751,29 relativi al costo di costruzione, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) è stato calcolato il contributo di riqualificazione pari ad Euro 2.088.850,59. Prima del rilascio del permesso di costruire i proponenti dovranno versare alla Città Euro 1.454.642,14, corrispondente alla quota di oneri di urbanizzazione derivante dalla differenza tra l'importo calcolato e l'importo delle opere a scomputo, che dovranno essere garantite con polizza fideiussoria maggiorata del 10%, ed Euro 1.133.601,88 relativo alla quota residua del costo di costruzione derivante dalla differenza tra l'importo calcolato e quanto già corrisposto con il succitato Accordo del 19 dicembre 2016. Nulla è dovuto a titolo di contributo di riqualificazione in quanto integralmente compreso nella quota di Euro 2.510.000,00 già corrisposta.

In sintesi:

- Euro 2.510.000,00 (acconto) - Euro 2.088.850,59 (contr. Riq.) = Euro 421.149,41 (residuo acconto);
- Euro 1.554.751,29 (costo di costruzione calcolato) - Euro 421.149,41 (residuo acconto) = Euro 1.133.601,88 costo di costruzione ancora da corrispondere.

Il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 22 novembre 2017, ha espresso parere favorevole, in merito all'intervento in deroga al P.R.G.C., alla condizione, successivamente ottemperata, che venisse presentato nuovo particolare costruttivo con l'indicazione di tutti i materiali di facciata e relative cromie delle finiture. In data 15 novembre 2017 il progetto è stato illustrato alla competente Circoscrizione 2.

L'istruttoria tecnica è stata conclusa favorevolmente dai competenti Uffici.

Il presente provvedimento, pertanto, approva l'intervento in deroga ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 della Legge n. 106/2011 e dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, per i parametri della densità edilizia e destinazione d'uso, demandando a successiva deliberazione della Giunta Comunale l'approvazione dello schema di convenzione regolante i rapporti tra i proponenti e la Città per l'attuazione dell'intervento e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

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;

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'articolo 5 commi 9-14 del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012 n. 7/UOL;

Viste la deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009) di approvazione di indirizzi e criteri applicativi dell'articolo 5 commi 9-14 Legge 12 luglio 2011 n. 106, la deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) di approvazione di integrazioni e modifiche ai precitati indirizzi e criteri e la successiva deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) di approvazione dei criteri di quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), con particolare riferimento all'articolo 14 e relativa comunicazione di avvio del procedimento per rilascio di permesso di costruire in deroga del 18 ottobre 2017, pubblicata sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/bandi> ed all'Albo Pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi, entro i quali è pervenuta un'osservazione alla quale si è dato riscontro nei tempi di legge;

Visto il P.C.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 200 del 20 dicembre 2010 (mecc. 2010 06483/126);

Vista la Legge Regionale 20 ottobre 2000 n. 52 e s.m.i.;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2001, n. 85 - 3802 "L.R. n. 52/2000, art. 3, comma 3, lettera a). Linee guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i.;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 16 luglio 2018, avente oggetto "Indicazioni operative per la verifica di compatibilità con la classificazione acustica di varianti al P.R.G., strumenti urbanistici esecutivi e trasformazioni edilizie" (mecc. 2018 02862/009);

Visti i pareri espressi dalla Consulta Comunale per l'Ambiente e il Verde nonché dalla Consulta della Mobilità Ciclistica e della Moderazione del Traffico;

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

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

- pubblicazione sul B.U.R.P.;
- 5) di dare atto che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizie, come richiesto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;
 - 6) di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, sarà rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, previo pagamento del Contributo di Costruzione, stimabile, alla data odierna, in Euro 2.588.244,02, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del suddetto permesso, i cui Euro 1.454.642,14 relativi agli oneri di urbanizzazione ed Euro 1.133.601,88 relativi al costo di costruzione;
 - 7) di dichiarare che il presente provvedimento, relativamente alla valutazione dell'impatto economico, è stato sottoposto all'esame della competente Commissione, che si è espressa favorevolmente (all. 126 - n.);
 - 8) di dare atto che la Consulta Comunale per l'Ambiente e il Verde nonché la Consulta della Mobilità Ciclistica e della Moderazione del Traffico hanno espresso i relativi pareri, che saranno trasmessi agli uffici competenti per le opportune valutazioni, da effettuarsi in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione (all. 127 - 128 - nn.);
 - 9) 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.

IL VICESINDACO

F.to Montanari

L'ASSESSORE AMBIENTE,
FONDI EUROPEI, ENERGIA, VERDE,
ILLUMINAZIONE, RAPPORTI CON IL C.C. E
PROTEZIONE CIVILE

F.to Unia

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
AREA EDILIZIA PRIVATA

F.to Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica limitatamente agli aspetti relativi alla modifica al P.C.A..

IL DIRIGENTE

AREA AMBIENTE

F.to Camera

IL DIRIGENTE

SERVIZIO POLITICHE PER L'AMBIENTE

ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO

La Dirigente Delegata

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.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Carretta Domenico, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 22:

Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, il Presidente Versaci Fabio

CONTRARI 1:

Montalbano Deborah

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.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Carretta Domenico, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 22:

Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, il Presidente Versaci Fabio

CONTRARI 1:

Montalbano Deborah

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al provvedimento i seguenti:
allegati da 1 a 128.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Versaci
