Direzione Urbanistica e Territorio 2019 00697/009
Area Urbanistica e Qualità Spazi Urbani
Servizio Trasformazioni Urbane e Qualità degli Spazi
CT
0/A

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

26 febbraio 2019

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Guido MONTANARI, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Marco GIUSTA
Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON
Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO
Alberto UNIA

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori: Roberto FINARDI - Paola PISANO - Sergio ROLANDO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Reggente Flavio ROUX.

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA EX ISIM LOCALIZZATA TRA CORSO FRANCIA 430, VIA PASTEUR E VIA PERRONCITO - APPROVAZIONE.

Proposta del Vicesindaco Montanari.

L'area oggetto di intervento, denominata "Area Ex Isim", classificata dal PRG vigente in maggior parte come Area normativa "R1" Residenza e in minor parte come Area normativa "VI" Viabilità, è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa 4 San Donato-Campidoglio-Parella e si colloca al confine della Città di Torino con il Comune di Collegno, tra corso Francia, via Pasteur e via Perroncito, in un contesto urbano densamente costruito, specialmente per la porzione di territorio che affaccia sul corso Francia.

L'area ex Isim, di superficie catastale totale di circa mq 14.972, era pervenuta alla Città in forza di atto a rogito dott. Adolfo Repice, Segretario Generale della Città, in data 28 novembre 2008, rep. APA n. 3412.

A seguito di procedura di evidenza pubblica e di successiva trattativa diretta, l'area veniva aggiudicata a favore di Effeemme Gruppo Immobiliare S.r.l. e a quest'ultima trasferita in forza di atto di acquisto Notaio Giovanni Vittorio Giunipero di Corteranzo del 30 dicembre 2016, repertorio n. 4046, raccolta n. 1907.

Con istanza registrata al Protocollo Edilizio 2017-14-020337, in data 26 ottobre 2017, la società proponente Effeemme Gruppo Immobiliare S.r.l. chiedeva l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione di media struttura di vendita, residenza convenzionata e residenza libera per una superficie fondiaria di mq. 8.507 classificata dal P.R.G. vigente come area normativa R1 e mq. 6.465 destinati dal P.R.G. a Viabilità di progetto.

L'indice di edificabilità pari a 1 mq S.L.P./mq SF, genera una S.L.P. massima realizzabile di 8.507 mq. ripartita come segue.

Il 30% della S.L.P. complessiva, pari a 2.552 mq, è destinata ad edilizia residenziale convenzionata, come previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2012 05002/131) del 2 ottobre 2012; mq 2.043 destinati a residenza libera e mq 3.912 destinati ad attività commerciale (media struttura di vendita).

Il P.E.C. articola gli interventi in 2 lotti: nel LOTTO 1 si prevede la realizzazione della media struttura di vendita e di un edificio per l'edilizia convenzionata; nel LOTTO 2 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale.

L'attività edificatoria del P.E.C. troverà concreta attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi edilizi relativi ai LOTTI di intervento: in particolare il LOTTO 1 potrà essere attuato con distinti titoli abilitativi edilizi.

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dall'intervento è pari a mq 7.291, la cui dotazione sarà garantita da un'offerta di aree a parcheggio in interrato da assoggettare all'uso pubblico per una superficie pari a mq 3.506.

Per la quota mancante non reperibile all'interno dell'ambito di intervento, pari a mq 3.785, è prevista la monetizzazione. L'importo complessivo della monetizzazione proposto,

pari a Euro 481.196,52, è stato ritenuto congruo dall'Ufficio Valutazioni della Città di Torino ed è stato già versato in data 28 dicembre 2018.

Sono inoltre previste aree da assoggettare all'uso pubblico destinate a viabilità pubblica per una superficie pari a mq 6.465. La Città potrà comunque, a semplice richiesta, in relazione alle future trasformazioni previste sulle aree limitrofe, chiedere al Proponente la cessione a titolo gratuito di detta viabilità in piena proprietà.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri sulle aree limitrofe all'area ex ISIM da parte della società Proponente e/o suoi aventi causa, come puntualmente individuate nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, vengono di seguito sinteticamente descritte:

- opere relative alla risistemazione della viabilità esistente (via Messina via Pasteur);
- realizzazione dei sottoservizi;
- realizzazione di impianto di illuminazione pubblica;
- riorganizzazione incrocio corso Francia via Pasteur;
- realizzazione impianto semaforico corso Francia angolo via Pasteur;

per un valore complessivo stimato pari ad Euro 701.969, 41 già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 (mecc. 2010 02469/009). Su parte delle aree suddette è in corso il procedimento di comunalizzazione a cura del competente Servizio della Città, attuato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/2018 del 22 ottobre 2018, (mecc. 2018 03948/131).

Viene inoltre prevista la risistemazione del giardino esistente compreso tra le vie Messina, Pasteur e Perroncito a totale cura e spese del Proponente in quanto opere di compensazione per il consumo di suolo, per un valore complessivo di Euro 72.868,81.

Per i residui mq. 1.000 di aree verdi impermeabilizzate è, altresì, prevista la corresponsione, ritenuta congrua dai Servizi della Divisione Ambiente, dell'importo di Euro 28.200,00, da versare a favore della Città in sede di stipula della Convenzione urbanistica.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1 comma 2 e 20 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 il Proponente si impegna alla realizzazione diretta a proprie cura e spese delle seguenti opere di urbanizzazione interne all'Ambito: viabilità, rete fognaria, illuminazione pubblica, aree verdi, per un valore di Euro 978.367,81, di cui Euro 28.450,62 per le opere di illuminazione del giardino, come desumibile dai computi metrici agli atti ed attestazione dei proponenti. I predetti importi sono stati rettificati rispetto a quelli riportati per mero errore materiale nella determinazione dirigenziale di accoglimento del P.E.C. (mecc. 2018 046032/009) del 21 dicembre 2018.

Tutte le opere di urbanizzazione previste sia a scomputo degli oneri che a cura e spese del Proponente, sia all'interno che all'esterno dell'Ambito, dovranno essere ultimate e collaudate positivamente, al fine del rilascio dell'agibilità, anche parziale, relativa al primo intervento edilizio del Lotto 1. Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione ha acquisito, in data 21/12/2018 parere favorevole del Servizio Urbanizzazioni,

con prescrizioni da recepire in sede di progettazione esecutiva.

La stima degli oneri di urbanizzazione ad oggi ammonta a Euro 1.379.246,35, in ogni caso da adeguarsi alla normativa vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Con determinazione dirigenziale dell'Area Ambiente cron n. 254 del 25 ottobre 2018 (mecc. 2018 45025/126) il P.E.C. è stato escluso dalla fase di Valutazione di V.A.S., subordinatamente ad alcune prescrizioni da recepirsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, di progettazione edilizia e di rilascio di autorizzazione delle attività nell'ambito dei procedimenti stessi.

L'Area Edilizia Privata in data 6/10/2018 ha espresso parere favorevole.

La Commissione Edilizia in data 25/10/2018 ha espresso parere favorevole in merito al Piano Esecutivo Convenzionato.

La commissione VIE, in data 21 dicembre 2018, ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico.

A seguito della determinazione dirigenziale di accoglimento del P.E.C. (mecc. 2018 046032/009) del 21 dicembre 2018, la documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 5113 del 28 dicembre 2018 alla Circoscrizione n. 4 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 10 del 21 gennaio 2019 (mecc. 2019 00166/087), ha espresso parere favorevole in merito al Piano Esecutivo Convenzionato area ex Isim, segnalando che la via Messina è priva di denominazione e chiedendo di rivedere le piantumazioni a ridosso delle proprietà private di Via Pasteur per evitare che vengano utilizzate per introdursi nelle proprietà private stesse e che con le radici danneggino le medesime.

La documentazione relativa al P.E.C. è stata pubblicata all'Albo Pretorio "on line" dal 28 dicembre 2018 all' 11 gennaio 2019 compreso, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R., e nei successivi quindici giorni corrispondenti, ovvero entro il 26 gennaio 2019, sono pervenute le osservazioni e proposte da parte dei sigg.ri Baudrucco Loredana e Sironi Giancarlo, di cui alla nota Prot. n. 224 del 21 gennaio 2019. Le controdeduzioni al parere della Circoscrizione nonché alle osservazioni pervenute sono puntualmente illustrate nell'allegato n. 39.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;
Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.;
Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;
Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

per i motivi espressi in narrativa, che integralmente si richiamano:

1) di approvare, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Area ex Isim, localizzata tra corso Francia 430, via Pasteur e Via Perroncito, che si compone dei seguenti allegati, protocollo 5070 del 20/12/2018, oggetto di riscontro del Servizio Urbanizzazioni, prot. n. 5096 del 21.12.2018 (**all. dall'1 al 39**):
   - Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione di media struttura di vendita, residenza convenzionata e residenza libera - Area ex ISIM - Corso Francia 430/Via Pasteur/Via Perroncito (all.1);
   - Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere da Eseguire composto dai seguenti documenti:
     DOC.01_ Opere di urbanizzazione - Elenco elaborati (all.2);
     DOC.02_ Opere di urbanizzazione - Relazione Generale (all.3);
     DOC.03_ Opere di urbanizzazione - Quadro economico e Stima analitica dei costi (all.4);
     DOC.04_ Opere di urbanizzazione - Computo metrico estimativo_Opere a scomputo (all.5);
     DOC.05_ Computo metrico estimativo_Opere a cura e spese dell'op. privato e Opere di compensazione ambientale (all.6);
     T00_ PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI FATTO - Rilievo topografico (all.7);
     T01_PLANIMETRIA GENERALE – Viabilità - Marciapiedi (all.8);
     T01a_Opere a scomputo - Viabilità - Marciapiedi (all.9);
     T01b_Opere a scomputo – Sezioni stradali (all.10);
     T01c_Opere a cura e spese dell'op. privato - Viabilità - Marciapiedi (all.11);
     T01d_ Opere a cura e spese dell'op. privato - Sezioni stradali (all.12);
     T02_ PLANIMETRIA GENERALE – Fognatura bianca - fognatura nera (all.13);
     T02a_Opere a scomputo - Fognatura bianca - Fognatura nera (all.14);
     T02b_Opere a scomputo – Particolari e livellette fognature (all.15);
     T02c_ Opere a cura e spese dell'op. privato - Fognatura bianca (all.16);

T02d_Opere a cura e spese dell'op. privato – Particolari e livellette fognatura (all.17);
T03_ PLANIMETRIA GENERALE – Adduzione acquedotto (all.18);
T03a_Opere a scomputo - Adduzione acquedotto (all.19);
T04_ PLANIMETRIA GENERALE – Illuminazione pubblica (all.20);
T04a_Opere a scomputo - Illuminazione pubblica (all.21);
T04b_ Opere a cura e spese dell'op. privato - Illuminazione (all.22);
T05_ PLANIMETRIA GENERALE – Verde pubblico e Arredo urbano (all.23);
T05a_Opere a scomputo - Verde pubblico e Arredo urbano (all.24);
T05b_Opere a cura e spese dell'op. privato - Verde pubblico e Arredo urbano (all.25);

- Valutazione Impatto Economico (V.I.E.): Aree a cura e spese (EXTRA LOTTO) (all.26);
- Documentazione Ambientale composta dai seguenti documenti:
  - Relazione Agronomica Ambientale – Integrazione e Rettifica (all.27);
    Relazione di Fattibilità Geologica, Geotecnica e Sismica ai sensi D.M. 11-03-88 – D.M. 17-01-2018 (all.28);
  - Valutazione di Qualità Ambientale del Sottosuolo ai sensi dell'art. 28 delle NUEA della Variante n. 100 del PRGC (all.29);
  - Integrazione sulle Terre e Rocce da Scavo (all.30);
  - Studio di Viabilità (all.31);
  - Verifica di Compatibilità al PCA e Valutazione Previsionale di Clima e Impatto Acustico (all.32);
  - Relazione Tecnica di Verifica preventiva della Assoggettabilità alla Procedura di V.A.S. (all.33);
  - Perizia per la determinazione della posizione di recinzione a ridosso di confine comunale (all.34);
- Schema di Convenzione (all.35);
- Determinazione dirigenziale dell'Area Ambiente cron n. 254 del 25 ottobre 2018, (mecc. 2018 45025/126) (all.36);
- Deliberazione n. 10 del 21 gennaio 2019 (mecc. 2019 00166/087) del Consiglio Circoscrizionale della Circoscrizione 4 (all.37);
- osservazioni e proposte da parte dei sigg.ri Baudrucco Loredana e Sironi Giancarlo, di cui alla nota Prot. n. 224 del 21 gennaio 2019 (all.38);
- sintesi osservazioni e relative controdeduzioni (all.39);

2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della Convenzione stessa, entro il termine di 12 mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, a norma del Regolamento per i contratti vigente, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante nonché al rappresentante del Comune di Torino

di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione tutte quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto, tra il Comune di Torino e la società EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Roma, via San Valentino n. 2, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al n. 09518380010, nella persona del sig. Vincenzo Mula, nato a Goppingen (Germania) il 7 aprile 1966, codice fiscale MLUVCN66D07Z112E, amministratore unico e, come tale, legale rappresentante della suddetta società;

3) di prendere atto che gli introiti relativi al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura dell'Area Edilizia Privata e che gli importi delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri saranno inseriti nei documenti di programmazione dell'Ente;
4) di prendere atto, in osservanza del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., art. 23 comma 01 lettera b), che, in relazione al presente Piano Esecutivo convenzionato, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'art. 1 comma 6 della Legge 21 dicembre 2001 n. 443 e s.m.i.in materia di sostituzione di permesso di costruire con segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire;
5) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato;
6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Vicesindaco
Guido Montanari

Il Direttore
Sandro Golzio

La Dirigente dell'Area
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente del Servizio
Teresa Pochettino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 8 firmato in originale:

IL VICESINDACO
Guido Montanari

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Flavio Roux

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 4 marzo 2019 al 18 marzo 2019;

2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 14 marzo 2019.