Direzione Urbanistica e Territorio 2020 02145/009
Area Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito
Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva B
GP
5

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

13 ottobre 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Sonia SCHELLINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO	Francesca Paola LEON
Roberto FINARDI	Marco PIRONTI
Marco GIUSTA	Sergio ROLANDO
Maria LAPIETRA	Alberto UNIA

Assenti per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori Antonino IARIA e Alberto SACCO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO. MODIFICA AL PROGETTO DI INSIEME AI SENSI DELL`ART. 20 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Il Piano Particolareggiato Lingotto, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 113 del 27 marzo 1990, è stato oggetto nel corso degli anni di varie modifiche. In particolare, con deliberazione del Consiglio Comunale del 10 ottobre 2005 (mecc. 2005 05649/009), erano stati approvati il completamento e la modifica al Piano Particolareggiato (P.P) in variante al P.R.G. finalizzati a consentire la realizzazione di un intervento maggiormente integrato con il contesto urbano nonché una migliore organizzazione dello spazio pubblico, prevedendo di concentrare in un'unica soluzione architettonica la capacità insediativa residuale del Lotto II prevista nel Piano Particolareggiato originario del Lingotto, integrandola con le previsioni insediative di parte dell'intervento relativo alla Z.U.T. Carpano nell'area al confine dei due ambiti.

Venivano quindi approvati dalla Città successivi atti di modifica e specificazione del Piano Particolareggiato, in particolare si richiamano i seguenti:

In data 20 dicembre 2010 il Consiglio Comunale, con deliberazione (mecc. 2010 06675/009), approvava la modifica ai sensi dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P. Lingotto relativo al parziale cambio della destinazione urbanistica del Padiglione 5 del Lotto II – Centro per l'Innovazione, incrementando la relativa SLP del 5%, portandola da 120.520 mq. a 126.546 mq., così come disposto dall'art. 5 delle medesime N.T.A.. Conseguentemente il Lotto I – Centro Fiere e Congressi veniva ridotto della stessa quantità e portato da 85.000 mq. a 78.974 mq. di SLP.

Con la modifica assunta con deliberazione della Giunta Comunale del 4 giugno 2015 (mecc. 2015 02408/009), veniva invece variato il regime patrimoniale di alcune aree di proprietà privata e di alcune porzioni di aree a servizi pubblici, senza modificare l'impianto generale dello stesso e confermandone i relativi dati dimensionali.

Sulla base delle destinazioni a servizi pubblici previste nel Piano Particolareggiato, coerentemente con quanto stabilito nella deliberazione della Giunta Comunale del 4 giugno 2015, di cui sopra, con successiva determinazione dirigenziale della Direzione Territorio e Ambiente n. 93/2016 del 6 maggio 2016 (mecc. 2016 41792/009), veniva approvata la ricognizione dell'attribuzione dei parcheggi pubblici afferenti i Lotti di intervento I, II, III e V del P.P. Lingotto.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 1 agosto 2017 (mecc. 2017 03145/009), veniva approvato il Progetto di Insieme ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.P. nonché la Variante al Piano Particolareggiato Lingotto, ai sensi dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo. In particolare il Progetto di Insieme approvato prevedeva il rinnovo e la valorizzazione delle attività commerciali esistenti mediante la riorganizzazione degli spazi occupati da "8 Gallery" e di quelli relativi al "Padiglione V", collocati al piano terreno, lato sud del Complesso Storico, migliorando l'accessibilità e la fruibilità dei percorsi e degli spazi pubblici interni. Si prevedeva, altresì, un percorso unitario che, a partire dall'ingresso nord del

fabbricato storico, mettesse in relazione i cortili della Galleria Commerciale al piano primo e il “Padiglione V” (avente destinazione urbanistica a Centro per l’Innovazione - ASPI, Terziario, Eurotorino), ove sarebbero state collocate attività commerciali, per una SLP di 8.000 mq.

A seguito dell'acquisizione della Galleria commerciale 8 Gallery da parte di un nuovo gruppo immobiliare, con nota del 2 dicembre 2019 prot. n. 4470 e 23 aprile 2020 prot. n. 1113, il professionista incaricato per conto della Società proprietaria dell’immobile oggetto d’intervento, ha presentato istanza di modifica al Progetto di Insieme ai sensi dell’art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P. Lingotto al fine di razionalizzare l'idea progettuale approvata con il rilascio del Permesso di Costruire prot. 5/c/2018 in data 16 aprile 2018.

In particolare la modifica al Progetto di Insieme che, con il presente provvedimento, si intende approvare**,** non comporta variazioni sostanziali rispetto a quanto approvato nel 2017 essendo unicamente volto a migliorare la fruibilità degli spazi, sia pubblici che privati, della galleria commerciale con il conseguente ripensamento degli aspetti progettuali di seguito sintetizzati:

- aumento dell’attrattività delle aree pubbliche di relazione attraverso la redistribuzione degli spazi interni alla galleria commerciale;
- miglioramento della fruibilità e dell’intera percorribilità del centro commerciale a seguito della redistribuzione delle attività e delle funzioni;
- riqualificazione della "Corte dei giochi" (Corte IV), tramite la razionalizzazione delle nuove strutture commerciali.

Tali opere comportano la lieve modifica e riconfigurazione del regime patrimoniale di alcune aree sulle quali si era già intervenuti con l’approvazione del Progetto di Insieme del 2017 sopra citato, con necessari interventi di riconfigurazione delle aree private e di quelle assoggettate all'uso pubblico.

Come meglio precisato successivamente, la ridistribuzione planimetrica in oggetto non comporta una riduzione della dotazione delle superfici a standard e assoggettate ad uso pubblico previste dal P.P. come configurate a seguito dell'approvazione del Progetto di Insieme con deliberazione di Giunta Comunale del 1 agosto 2017 (mecc. 2017 03145/009).

Nello specifico, per quanto concerne le opere interne in progetto al Piano Terra, il PADIGLIONE V è interessato dal ridimensionamento di un blocco bagni, attualmente assoggettato all’uso pubblico, compensato dalla realizzazione di un secondo blocco bagni collegato alla piazza centrale del Padiglione V da un corridoio di servizio (anch'esso assoggettato ad uso pubblico).

Come per il Piano terra, anche per il Piano Primo, sono previste modifiche a livello distributivo delle aree assoggettate all'uso pubblico. Gli interventi afferenti la CORTE IV sono di scarsa entità ma indispensabili per una buona organizzazione della Corte. Nello specifico, viene lievemente modificato il filo vetrine per migliorare l'integrazione delle stesse con la struttura esistente del complesso commerciale; il corridoio di servizio centrale che, dall'area urbana porta alle uscite di sicurezza e collega la zona uffici, si sposta ad est, in linea con il filo

vetrina degli esercizi in progetto, permettendo la realizzazione di un unico spazio commerciale.

A fronte dei suddetti interventi si registra un aumento delle aree assoggettate ad uso pubblico extra standard, pari a 76 mq; la quantità delle aree assoggettate a standard, corrispondenti alla piazza centrale e ad entrambi gli spazi di ingresso al Padiglione V, non viene invece modificata.

La redistribuzione degli spazi interni, non pregiudizievole della fruibilità dei percorsi sopra descritta comporta, oltre alla ridistribuzione planimetrica della dotazione delle superfici a standard e assoggettate ad uso pubblico, la stipulazione di un atto di permuta, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, delle aree relative ai millesimi di comproprietà della Città nell'ambito del "Consorzio Lingotto".

La proposta di modifica del Progetto di Insieme oggetto del presente provvedimento ha acquisito il parere favorevole dell'Area Edilizia Privata in data 16 marzo 2020 prot. 837, del Servizio Urbanizzazioni in data 18 febbraio 2020 prot. 516, 10 marzo 2020 prot. 754, 24 luglio 2020 prot. 2020 e del Servizio Attività produttive in data 2 aprile 2020 prot. 973 e in data 4 agosto 2020 prot. 2147; quest'ultimo parere evidenzia la necessità del rispetto dei quantitativi delle superfici di vendita indicate nel Provvedimento conclusivo n. 138/16 del 22 dicembre 2017, rilasciato dalla Città per l'ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale da mq 12.000 a mq 18.000; lo stesso precisa, inoltre, che sono consentite eventuali variazioni riguardanti gli esercizi di vicinato, purché nei limiti della superficie complessivamente autorizzata e nel rispetto delle prescrizioni indicate nel provvedimento.

Le suddette modifiche, contenute nella modifica al Progetto di Insieme, presentato dalla Società 8 Gallery Immobiliare S.r.l. il 2 dicembre 2019, con integrazioni presentate da ultimo in data 7 ottobre 2020 prot. arr. 2758, vengono approvate ai sensi dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Lingotto, e non costituiscono pertanto variante al Piano Particolareggiato vigente.

In conseguenza a quanto sopra esposto, si rende necessario l'aggiornamento dell'art. 5 della Convenzione attuativa del P.P. Lingotto, stipulata con atto rogito Notaio Dott. Francesco Pene Vidari, rep. 73582/10739 del1'11 dicembre 2017, al fine di adeguare lo stato patrimoniale delle aree ad uso pubblico a standard e non.

Si rende, inoltre, necessario inserire un'integrazione allo schema di Convenzione che con il presente provvedimento viene approvato al fine di allineare le tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore, previste all'art. 6 della Convenzione dell'11 dicembre 2017, con quelle relative all'attivazione della struttura commerciale.

La stipula della suddetta Convenzione è comunque subordinata:

- all'acquisizione, ove occorra, dell'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino al trasferimento delle quote di comproprietà dei beni comuni interessati dal presente Progetto d'Insieme, di titolarità della

Città di Torino, dell'Università degli Studi di Torino e del Politecnico di Torino, ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., per la ricomposizione fondiaria;

– all'avvenuta stipula dell'atto di permuta delle aree relative ai millesimi di comproprietà della Città nell'ambito del "Consorzio Lingotto**",** eventualmente contestuale alla formalizzazione della Convenzione stessa.

Tutto ciò premesso, al fine di recepire le modifiche sopra illustrate, viene conseguentemente approvato il "Progetto d'insieme Urbanistico - Architettonico - Modifiche ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2017 03145/009) del 01.08.2017" nonché lo Schema di Convenzione modificativa- integrativa degli artt. 5 e 6 della Convenzione relativa alla modifica di Piano Particolareggiato Atto a Rogito Notaio Pene Vidari Repertorio n. 73.582 Raccolta n. 10.739 dell'11 dicembre 2017.

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;

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.;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

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

1) di approvare il "Progetto d'insieme Urbanistico-Architettonico - Modifiche ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2017 03145/009) del 1.08.2017" ai sensi dell'art. 23 richiamato (**all. 1**);
2) di approvare lo Schema di Convenzione modificativa - integrativa (**all. 2**) degli artt. 5 e 6 della Convenzione relativa alla modifica di Piano Particolareggiato Atto a Rogito Notaio Pene Vidari Repertorio n. 73.582 Raccolta n. 10.739 dell'11 dicembre 2017;

3) di subordinare la stipula della Convenzione di cui al punto precedente:
- all'acquisizione, ove occorra, dell'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino al trasferimento delle quote di comproprietà dei beni comuni interessati dal presente Progetto d'Insieme, di titolarità della Città di Torino, dell'Università degli Studi di Torino e del Politecnico di Torino, ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., per la ricomposizione fondiaria;
- all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della permuta alla pari di beni comuni tra i consorziati del Consorzio Lingotto e 8 Gallery Immobiliare S.r.l., nell'ambito del Piano Particolareggiato Lingotto e stipula del relativo atto, eventualmente contestuale alla formalizzazione della Convenzione stessa;

4) di dare atto che gli interventi oggetto del Progetto d'Insieme dovranno rispettare i limiti quantitativi delle superfici di vendita indicate nel Provvedimento conclusivo n. 138/16 del 22 dicembre 2017, rilasciato dalla Città per l'ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale da mq 12.000 a mq 18.000;

5) di prendere atto che il presente provvedimento, per la natura dell'oggetto, non è pertinente alle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di valutazione di impatto economico, trattandosi di modifiche patrimoniali su aree assoggettate all'uso pubblico, di proprietà privata, con oneri manutentivi in capo ai privati;

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.

L'Assessore all'Urbanistica,
Edilizia, LL.PP. e Patrimonio
Antonino Iaria
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Il Direttore
Sandro Golzio
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

La Dirigente dell'Area
Rosa Gilardi
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente del Servizio
Emanuela Canevaro
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 60 firmato in originale:

LA VICESINDACA
Sonia Schellino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

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 15 ottobre 2020 al 29 ottobre 2020;

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 25 ottobre 2020.