

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

10 dicembre 2020

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

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Antonino IARIA
Francesca Paola LEON

Marco PIRONTI
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assente per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, l'Assessora Maria LAPIETRA.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO "9.200 REGALDI". POSTICIPO PIENA CESSIONE AREE ESTERNE AL PERIMETRO DEL P.P. AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA RELATIVA ALLA U.I.1 E LINEE DI INDIRIZZO PER GLI ATTI SUCCESSIVI. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

In data 23 dicembre 2016 con atto a rogito Notaio Ganelli n. 23835 Rep. 35590 è stata stipulata la Convenzione Quadro relativa al Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 4 maggio 2015 (mecc. 2015 01679/009) disciplinante l'attuazione dell'Ambito "9.200 Regaldi" e la Convenzione attuativa relativa alla U.I.1 del predetto P.P..

L'art. 10 della Convenzione della UI 1, titolato "Preliminare di cessione di aree esterne al perimetro del Piano Particolareggiato" prevede che la Società proponente "si impegna a cedere senza corrispettivo in denaro a semplice richiesta della Città, che si riserva di accettare, entro il rilascio del primo titolo abilitativo relativo al fabbricato fuori terra, la proprietà di aree esterne al perimetro del P.P. di circa mq. 105.835 complessivi, che genera una SLP di mq. 17.848, che sarà realizzata nelle aree di concentrazione edificatoria della U.I. 1. Tali aree sono censite al Catasto Terreni al Foglio n.1104 n° 308 e 319 al Foglio n. 1129 n°24 al Foglio n. 1131 n°53, 54 e 55 al Foglio n. 1132 n° 77 al Foglio n. 1143 n° 102 al Foglio n. 1144 n° 25 al Foglio n. 1189 n° 30, 40, 41, 42 e 43 al Foglio n. 1212 n° 11, 12, 38 e 39 parte. E' comunque facoltà della Città richiedere la cessione anticipata (in ogni caso ad avvenute bonifiche) o posticipata delle aree previo preavviso". Il medesimo articolo prevede, altresì, che "Ove previsto nel progetto di messa in sicurezza/bonifica, il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare a propria cura e spese la movimentazione del ballast relativo all'intero ex Scalo Vanchiglia, comprensivo dell'area della trincea ferroviaria, e successiva ricollocazione dello stesso al di sotto delle aree destinate a ASPI. Ai fini della cessione, il Soggetto Attuatore dovrà espletare a proprie cure e spese le indagini ambientali e presentare il progetto di bonifica. Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, il Soggetto Attuatore dovrà demolire e bonificare, a propria cura e spese, i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse, ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente".

In data 16 settembre 2020 è stata adottata la Determinazione Dirigenziale n. 3094 della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile – Area Qualità del Territorio con la quale è stato autorizzato l'avvio dei lavori di bonifica con l'approvazione del relativo piano di monitoraggio.

Stante il procrastinarsi dei tempi di bonifica, che si prevede possano concludersi circa un anno dopo l'inizio dei lavori, con nota del 14 settembre 2020, prot. arr. 2450, la predetta Società Proponente il Piano Particolareggiato ha richiesto di differire i tempi di cessione del c.d. Trincerone e delle altre aree esterne, dando comunque corso al rilascio del titolo abilitativo edilizio, nel rispetto del predetto art. 10 della Convenzione che consente alla Città di richiedere la cessione posticipata delle aree esterne relative al Piano Particolareggiato.

A seguito di apposito richiesto parere, con nota n. prot. 14128 del 30 settembre 2020 la Divisione Infrastrutture e Mobilità ha comunicato che nulla osta al rinvio della cessione, che dovrà comunque avvenire entro luglio 2023, data entro la quale è previsto l'avvio dei lavori per

la tratta Rebaudengo-Novara della nuova linea 2 della metropolitana che interesserà proprio le aree della trincea ferroviaria dismessa.

Con nota n. prot. 2869 del 13 ottobre 2020 la Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile - Area Qualità del Territorio - Ufficio Bonifiche ha comunicato che non vi sono motivi ostativi al predetto rinvio evidenziando, peraltro, che i lavori edilizi non potranno comunque essere avviati prima della conclusione delle attività di bonifica, fatti salvi gli interventi che coincidono con parte degli interventi di bonifica, come per esempio, gli scavi di sbancamento. Con nota n. prot. 2869 del 13 ottobre 2020, la Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile – Area Verde ha confermato che non sussistono motivi ostativi a procrastinare i tempi di cessione delle aree esterne, così come previsto all'art. 10 della Convenzione attuativa della U.I. 1 del Piano Particolareggiato, a condizione che gli oneri manutentivi permangano a carico dei proprietari.

Tutto ciò premesso, con il presente atto si autorizza, pertanto, a posticipare di anni 1 (uno) - ossia entro il 31 gennaio 2022 - la cessione delle aree del c.d. Trincerone identificate al Catasto Terreni al Foglio n.1104 n° 308 e 319 al Foglio n. 1129 n°24 al Foglio n. 1131 n°53, 54 e 55 al Foglio n. 1132 n° 77 al Foglio n. 1143 n° 102 al Foglio n. 1144 n° 25 e al Foglio n. 1189 n° 30, 40, 41, 42 e 43 al Foglio n. 1212 n° 11, 12, 38 e 39 parte e, comunque, subordinatamente all'avvenuta bonifica delle stesse ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A., dando frattanto corso al rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo all'UI1 del P.P. Durante tale periodo, i Proponenti continueranno a farsi carico degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di pulizia, in quanto proprietari delle aree.

Inoltre, in data 23 dicembre 2019 e in data 30 novembre 2020 (prot. arr. 3581 del 3 dicembre 2020), i Proponenti hanno proposto alla Città di effettuare, a propria cura e spese, ulteriori opere di riqualificazione sulle aree a verde previste in cessione, da approvarsi in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste sull'UI1 del P.P..

Allo scopo di garantire i dovuti standard qualitativi, i Proponenti hanno parimenti proposto alla Città di effettuare la gestione, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la pulizia, di tutte le aree a parco previste in cessione (pari a mq 18.425 mq.), per un periodo trentennale, manlevando la Città da qualsiasi responsabilità penale, civile o patrimoniale derivante dalla pubblica fruizione del parco. Tale proposta prevede la cessione in nuda proprietà di 4.976 mq. con mantenimento del diritto di usufrutto per anni trenta a favore dell'attuale Proprietario e dei suoi aventi causa.

Dato atto che il fabbisogno urbanistico complessivo per servizi è pari a 81.153 mq. (di cui 18.425 destinati a parco dell'U.I. 1), il progetto indica una disponibilità totale di aree per servizi pari a 86.129 mq. La maggior dotazione pari a 4.976 mq. rappresenta quindi una dotazione aggiuntiva complessiva che il Proponente si impegna a cedere nel quadro degli accordi per la gestione del parco.

Tale proposta, che rientra tra le facoltà della Città di cui agli artt. 9 e 7 della Convenzione Quadro e della Convenzione relativa all'UI1, viene pertanto favorevolmente valutata perché, in

coerenza con le richieste dell'Amministrazione di permeabilità tra l'area verde pubblica e la struttura commerciale, l'elevata qualità manutentiva nel tempo è ritenuta di forte interesse pubblico dalla Città e, da parte del Proponente, essenziale per l'attrattività dell'intervento.

A tal fine viene dato mandato agli Uffici di istruire apposito atto convenzionale con la Città che recepisca i predetti impegni, il cui schema verrà approvato con separato provvedimento. Dovranno essere, altresì, aggiornati il Piano di Coordinamento e il programma delle opere pubbliche e private come previsto dagli artt. 6 e 5 della Convenzione Quadro e della Convenzione relativa all'UII.

La Convenzione per la gestione del parco, nonché ogni altro atto preliminare alla stessa, dovrà uniformarsi alle seguenti linee di indirizzo:

- cessione di aree per un totale pari a 18.425 mq. da destinarsi a parco dell'U.I. 1, di cui una superficie massima pari a 4.976 mq. in cessione della sola nuda proprietà con mantenimento del diritto di usufrutto per anni 30 (trenta) a favore dell'attuale Proprietario e dei suoi aventi causa;
- il Proprietario Proponente e suoi aventi causa si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di riqualificazione delle aree in cessione (comprese quelle in usufrutto), aggiuntive rispetto agli interventi di riqualificazione attualmente ipotizzati come opere a scomputo. I progetti delle predette ulteriori opere a cura e spese verranno approvati congiuntamente ai progetti esecutivi delle altre opere di urbanizzazione già previste per l'U.I. 1.; non sono ammessi a scomputo gli interventi di riqualificazione di qualsiasi natura sulle aree oggetto di usufrutto;
- per anni 30 a far data dalla stipulazione dell'atto di cessione delle aree con contestuale riserva del diritto di usufrutto, il Proprietario Proponente e suoi aventi causa si impegnano alla gestione di tutte le aree a parco (mq. 18.425) relative all'U.I. 1, comprensiva della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché della pulizia, manlevando la Città da qualsiasi responsabilità penale, civile o patrimoniale derivante dalla pubblica fruizione del parco. A tal fine si allega planimetria che individua le aree con riserva del diritto di usufrutto (**all. 1**) che, in sede di progettazione esecutiva, potranno essere oggetto di adeguamento;
- le aree del c.d. Trincerone e le ulteriori aree esterne di cui all'art. 10 della Convenzione attuativa della U.I. 1 del Piano Particolareggiato saranno cedute a conclusione delle attività di bonifica;
- le aree oggetto di usufrutto dovranno essere mantenute liberamente accessibili dai cittadini, salvo limitazioni temporanee connesse ad eventi definiti nel "Piano annuale di attività" di cui al punto successivo;
- entro il 30 ottobre di ogni anno, il Proprietario Proponente o il Gestore dovrà concordare con la Città un "Piano annuale di attività" da realizzarsi nell'anno successivo. Le attività proposte dovranno essere, in ogni caso, compatibili con la destinazione

urbanistica e con la presenza della vicina area cimiteriale. La Città potrà, altresì, proporre la realizzazione di proprie iniziative;

- dovranno altresì essere definite le modalità di composizione degli eventuali contrasti tra il Proprietario Proponente o il Gestore e la Città e le sanzioni in caso di violazione degli obblighi convenzionali, con facoltà di revoca della Convenzione e conseguente decadenza dell'usufrutto in casi di gravi inadempimenti da parte del Proprietario Proponente o del Gestore;
- la rinuncia, da parte del Proprietario Proponente dovrà prevedere un preavviso minimo di 12 (dodici) mesi alla Città e comporterà la decadenza dell'usufrutto con conseguente riespansione della piena proprietà in capo alla Città.

Infine, con separato provvedimento della Giunta Comunale sarà, altresì, approvato lo schema di Convenzione inerente la gestione dei parcheggi pubblici costituenti fabbisogno urbanistico in coerenza con le Linee Guida approvate dalla Città con deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020 (mecc. 2020 01286/009), a parziale modifica di quanto previsto all'art. 9 della Convenzione attuativa dell'U.I. 1 del 23 dicembre 2016.

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,

DELIBERA

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

- 1) vista la motivata richiesta della Società Proponente, di autorizzare la proroga di anni 1 (uno), ossia entro il 31 gennaio 2022, della cessione delle aree del c.d. Trincerone e delle ulteriori aree esterne al perimetro del Piano Particolareggiato Regaldi identificate al Catasto Terreni al Foglio n.1104 n° 308 e 319 al Foglio n. 1129 n°24 al Foglio n. 1131

- n°53, 54 e 55 al Foglio n. 1132 n° 77 al Foglio n. 1143 n° 102 al Foglio n. 1144 n° 25 e al Foglio n. 1189 n° 30, 40, 41, 42 e 43 al Foglio n. 1212 n° 11, 12, 38 e 39 parte, in coerenza con quanto previsto dall'art. 10 della Convenzione attuativa relativa alla U.I.1 del Piano Particolareggiato Regaldi stipulata in data 23 dicembre 2016 con atto a rogito Notaio Ganelli n. 23835 Rep. 35590 e, comunque, ad avvenuta bonifica delle stesse ex art. 28 delle N.U.E.A. del vigente P.R.G., attualmente in fase di inizio lavori, dando frattanto corso al rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo all'U.I. 1;
- 2) di valutare favorevolmente l'istanza della Società Proponente di effettuare opere aggiuntive a propria cura e spese, da approvarsi in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste sull'UI1 del P.P. sulle aree a verde previste in cessione a favore della Città facendosi altresì carico della integrale gestione di tutte le citate aree a parco pari a mq 18.425 per un periodo trentennale;
 - 3) di dare mandato agli Uffici di istruire apposito atto convenzionale sulla base delle linee di indirizzo definite nella narrativa della presente deliberazione, da approvarsi con separato provvedimento della Giunta Comunale;
 - 4) di dare atto che, con separato provvedimento della Giunta Comunale sarà approvato lo schema di Convenzione inerente la gestione dei parcheggi pubblici costituenti fabbisogno urbanistico in coerenza con le Linee Guida approvate dalla Città con Deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020 (mecc. 2020 01286/009), a parziale modifica di quanto previsto all'art.9 della Convenzione attuativa dell'UI1 del 23 dicembre 2016;
 - 5) di prendere atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la Valutazione di Impatto Economico (VIE);
 - 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,
Lavori Pubblici e Patrimonio
Antonino Iaria
(FIRMATO IN MODALITÀ DIGITALE)

Il Direttore
Sandro Golzio
(FIRMATO IN MODALITÀ DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore
Sandro Golzio
(FIRMATO IN MODALITÀ DIGITALE)

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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 74 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 14 dicembre 2020 al 28 dicembre 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 24 dicembre 2020.