



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
S. TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B**

ATTO N. DEL 407

Torino, 18/05/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

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

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

**OGGETTO: AVANZAMENTO DEL PROGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)
AMBITI DI P.R.G. "8.16 LANCIA (AMBITO DI RIORDINO)" E "8.AG LIMONE
SUD": RIDEFINIZIONE E AGGIORNAMENTO AI SENSI DELL'ART. 3 E
SEGUENTI DELLE N.T.A. DEL PR.IN.. APPROVAZIONE.**

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 gennaio 2010 (mecc. 2008 09586/009), esecutiva in data 1° febbraio 2010, è stato adottato, ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 e s.m.i. e dell'articolo 17, comma 7, della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i., il Programma Integrato in variante al P.R.G. vigente, inerente la Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 8.16 Lancia" (Ambito di Riordino) e l'Area da Trasformare per Servizi "Ambito 8.ag. Limone Sud" e con deliberazione del Consiglio Comunale dell'11 ottobre 2010 (mecc. 2010 04397/009), esecutiva in data 25 ottobre 2010, è stato approvato il PR.IN. in oggetto.

Con atto a rogito notaio Andrea Ganelli del 10 dicembre 2010, repertorio n. 20092, atti n. 13095, è stata stipulata la relativa Convenzione, tra la Città di Torino e la società Torino Zerocinque Trading S.p.A. e il 26 luglio 2012, con atto a rogito notaio Andrea Ganelli, repertorio n. 25547, atti n. 16792, sono state cedute gratuitamente alla Città le aree per servizi pubblici ed il parcheggio pubblico in struttura ubicato tra la via Lancia, piazzale Chiribiri e via Limone.

Con Determinazione Dirigenziale n. 81 del 27/03/2014 (mecc. 2014 41237/009) venivano prorogati di 3 anni i termini convenzionali ai sensi dell'art.30, comma 3bis del Decreto Legge 21 giugno 2013 n.69 (Decreto del Fare); detti termini si intendono ulteriormente prorogati di 3 anni ai sensi del Decreto Legge c.d. Semplificazione n. 76 del 16 luglio 2020, convertito con Legge n. 120/2020 dell'11 settembre 2020, ovvero al 10 dicembre 2026.

Con Deliberazione della Giunta Comunale del 22/07/2014 (mecc. 2014 03326/009) veniva approvata la Variante Progettuale al Programma Integrato, ai sensi dell'art.8, comma 1, lett. D) della L.R. 18/1996 e s.m.i.

Per quanto riguarda la fase attuativa del PR.IN. si richiamano brevemente i titoli abilitativi edilizi finora richiesti e/o ottenuti:

- Permesso di Costruire n. 14/c/2011 del 10/03/2011 (aggiornato con successivi titoli abilitativi per varianti in corso d'opera), avente per oggetto la demolizione di parte dei fabbricati esistenti all'interno dell'area. Le demolizioni sono state eseguite nel periodo compreso tra il 2011 e il 2014;
- Permesso di Costruire n. 39/c/2012 del 20/12/2012 relativo agli interventi privati da realizzare nella U.M.I. IV con ultimazione dei lavori in data 21/09/2015, protocollo n° 2015-9-16695;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 28/06/2019, N. Rep. Ed 2019-9-13952 per i lavori di realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) "Issiglio" all'interno di parte dell'immobile denominato "ex Carrozzeria", attualmente in corso;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 28/06/2019, N. Rep. Ed 2019-9-13956 per i lavori di realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) "Issiglio" all'interno di altra parte del citato immobile "ex Carrozzeria", attualmente in corso;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 28/06/2019, N. Rep. Ed 2019-9-13961 per i lavori di realizzazione degli spazi destinati a cucina a servizio delle due Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) di cui ai precedenti punti;
- Permesso di Costruire richiesto in data 09/08/2019 (con integrazione documentale, per allineamento di pratica cartacea con sistema MUDE, in data 04/06/2020, protocollo n° 2020-15-9026) per la realizzazione di due fabbricati residenziali a torre ed il recupero di alcuni fabbricati di minore altezza destinati ad ospitare attività ASPI/Commerciali nella UMI III;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 10/08/2020, N. Pratica 2020-9-14083 per i lavori di realizzazione di unità immobiliare commerciale e relativa autorimessa interrata privata all'interno dell'immobile delle UMI I e UMI II, con relativa istruttoria in corso;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 23/10/2020, N. Pratica 2020-9-18770 per i lavori di realizzazione di altra unità immobiliare commerciale all'interno dell'immobile della UMI II, con relativa istruttoria in corso;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 26/10/2020, N. Pratica 2020-9-18840 per i lavori di realizzazione di altra unità immobiliare commerciale all'interno dell'immobile della UMI I, con relativa istruttoria in corso;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 26/10/2020, N. Pratica 2020-9-18842 per i lavori di realizzazione di altra unità immobiliare commerciale all'interno dell'immobile della

UMI II, con relativa istruttoria in corso.

Con Deliberazione della Giunta Comunale del 18 marzo 2014 (mecc. 2014 01168/033) è stato approvato dalla Città il progetto esecutivo del Lotto 1 delle opere di urbanizzazione del PR.IN riferito alle U.M.I. IV e V. Con Determinazione Dirigenziale n° 406 in data 26/07/2018 sono state collaudate le Opere di Urbanizzazione afferenti alle opere relative all'U.M.I. IV.

In data 07/08/2020 è stato presentato il progetto esecutivo del Lotto 2 delle opere di urbanizzazione del PR.IN riferito alle restanti U.M.I. In data 17/10/2020 è stato, inoltre, presentato il progetto esecutivo per la riqualificazione del parcheggio pubblico in struttura "Chiribiri", compreso tra via Lancia e via Limone.

In data 5/03/2021 (prot. n. 787 del 9/03/2021) è stata presentata istanza per l'aggiornamento del Programma Integrato ai sensi dell'art. 3 e seguenti delle N.T.A. dello stesso PR.IN, corredata del relativo elaborato (**all. 1**), in coerenza con le scelte derivanti dalla fase attuativa, al fine di consentire:

- a. l'inserimento nella U.M.I. I di attività di servizio convenzionato del tipo "Residenza Sanitaria Assistenziale", compatibili con la destinazione ASPI, ma non determinanti standard, con conseguente:
 - aggiornamento del quantitativo minimo del fabbisogno di aree a standard, nonché della loro localizzazione;
 - utilizzo dell'area privata destinata ad uso pubblico fronteggiante il fabbricato ospitante le RSA quale spazio pertinenziale al servizio pubblico socio-assistenziale;
 - aggiornamento del quantitativo degli oneri di urbanizzazione generati e verifica del costo delle opere a scomputo e a cura e spese dei Proponenti;
- b. l'inserimento nella U.M.I. II di attività commerciali (medie superfici di vendita), con conseguente utilizzo ad uso privato, per la manovra dei mezzi di trasporto merci, di aree destinate dal PR.IN. vigente a servizi pubblici (in spazi privati assoggettati all'uso pubblico) e relativo reperimento di analogo quantitativo di aree o monetizzazione ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del PR.IN.;
- c. l'inserimento di rampe di accesso ai parcheggi interrati privati su aree cedute e/o assoggettate all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del PR.IN.;
- d. la previsione della demolizione di ulteriori porzioni di fabbricati nel rispetto del quantitativo di SLP da conservare prevista dal PR.IN..

Le modifiche suddette fanno riferimento in particolare ai disposti di cui all'art. 3.3 delle N.T.A. del PR.IN secondo il quale *"in una fase più avanzata di progetto, può essere definito in modo più preciso il limite tra aree private e spazi assoggettati all'uso pubblico, con il conseguente riconteggio complessivo delle aree a servizi (ad esempio ai piedi degli edifici a torre) senza che ciò costituisca variante al presente Programma, così come potranno essere assoggettati all'uso pubblico gli spazi presenti nelle aree porticate (come ad esempio lungo via Monginevro, via Caraglio e via Issiglio). La verifica dei servizi pubblici e della quota dei servizi monetizzabili dovrà essere effettuata prima del rilascio dell'ultimo titolo abilitativo del PR.IN.."*

L'istanza presentata non prevede la modificazione della S.L.P. massima prevista dal PR.IN vigente (pari a 58.570 mq) né il quantitativo minimo di SLP relativa agli edifici da conservare (pari a 28.000 mq di SLP).

L'inserimento nella U.M.I. I di attività di servizio convenzionato del tipo "Residenza Sanitaria Assistenziale", è compatibile con la destinazione ASPI e non genera nuovi fabbisogni di standard urbanistico, in coerenza con le Linee Guida approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n.

214/2021 del 22 marzo 2021.

L'introduzione del suddetto servizio pubblico all'interno del fabbricato "ex Carrozzeria" comporta, ai sensi dell'art. 3.3 delle N.T.A. del PR.IN, la necessità di aggiornamento del quantitativo minimo del fabbisogno di aree a standard, la cui individuazione è rappresentata nell'Allegato 2 "Individuazione aree a servizi" (**all. 2**).

Trattandosi di servizio pubblico convenzionato con la Città, l'area privata da assoggettare all'uso pubblico fronteggiante il fabbricato delle RSA viene inquadrata quale spazio pertinenziale al servizio pubblico socio-assistenziale medesimo. Al fine di disciplinare tale uso pubblico prevedendo gli impegni alla manutenzione, pulizia e gestione e le condizioni per l'eventuale cessazione del medesimo, il Proponente sottoscriverà apposito atto d'obbligo integrativo a quelli già sottoscritti in data 30.10.2020, rispettivamente a repertorio n. 91004 (raccolta n. 36718) e n. 91005 (raccolta n. 36719) del notaio Paolo Talice di Treviso per la realizzazione delle due R.S.A., i cui contenuti vengono approvati con il presente provvedimento (**all. 3**).

L'inserimento di attività commerciali (medie superfici di vendita), compatibili con le destinazioni d'uso previste dal PR.IN per l'U.M.I. II, come da SCIA presentate alla Città, prevede l'utilizzo ad uso privato, per la manovra dei mezzi di trasporto merci, di aree destinate dal PR.IN. vigente a spazi privati assoggettati all'uso pubblico e relativo reperimento di analogo quantitativo di aree o monetizzazione ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del PR.IN.

In data 22/01/2021 (prot. n. 494 dell'Area Patrimonio dello stesso 22 gennaio 2021), successivamente integrata in data 1 marzo 2021 (prot. Area Patrimonio n. 1588 in pari data), è stata presentata presso il Comune di Torino istanza per la costituzione del diritto di superficie novantennale sull'area di proprietà della Città in prossimità di via Lancia (identificata al C.T. al Fg. 1236 n. 585 parte), di mq. 296 circa, al fine di realizzare una rampa di accesso ai parcheggi privati interrati, localizzati nella piazza compresa tra la UMI I e la UMI II.

Tale istanza risulta accoglibile ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del PR.IN. e sarà oggetto di separato procedimento a cura dell'Area Patrimonio, previo parere favorevole della Divisione Infrastrutture e Mobilità della Città e dell'Area Edilizia Privata. La formalizzazione del suddetto atto sarà subordinata all'accordo sul corrispettivo con i Proponenti e all'inserimento dell'area nel Piano Dismissioni Immobiliari di cui all'art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n°112, convertito, con modificazioni, con la Legge 6 agosto 2008 n. 133.

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative al Lotto 2 del PR.IN. verranno approvate le opere da realizzare sulle aree assoggettate all'uso pubblico e sulle aree cedute alla Città, con conseguente aggiornamento dei computi metrico-estimativi.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi verrà, inoltre, aggiornato l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

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

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

con riferimento all'istanza avanzata dai Proponenti in data 5 marzo 2021 (Prot. arr. n. 787 del 9 marzo 2021)

1. di approvare l'aggiornamento e la ridefinizione del Programma Integrato relativo agli Ambiti di P.R.G. "8.16 Lancia (Ambito di Riordino)" e "8.ag Limone Sud", ai sensi dell'art. 3 e seguenti delle N.T.A. del PR.IN vigenti, in coerenza con la fase più avanzata di progetto e con le scelte derivanti dalla fase attuativa (all. 1). Tale ridefinizione comporta l'adeguamento del quantitativo minimo del fabbisogno di aree a standard, la cui individuazione è rappresentata nell'allegato 2 "Individuazione aree a servizi";
2. di approvare gli impegni dei Proponenti da formalizzare con apposito atto d'obbligo la cui bozza (all. 3) viene approvata con il presente provvedimento, integrativo a quelli già sottoscritti in data 30.10.2020, rispettivamente a repertorio n. 91004 (raccolta n. 36718) e n. 91005 (raccolta n. 36719) del notaio Paolo Talice di Treviso, per la realizzazione delle due R.S.A.;
3. di dare atto che la realizzazione della nuova rampa di accesso ai parcheggi privati interrati localizzati nella piazza compresa tra la UMI I e la UMI II è condizionata all'esito favorevole del separato procedimento attivato su istanza dei Proponenti, presso l'Area Patrimonio e finalizzato alla costituzione del diritto di superficie novantanovenne sull'area di proprietà della Città in prossimità di via Lancia (identificata al C.T. al Fg. 1236 n. 585 parte), di mq. 296 circa, che sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale a cura dei competenti uffici;
4. di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico in quanto non comporta modifiche quantitative agli standard urbanistici ceduti con conseguenti maggiori oneri a carico della Città;
5. 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, al fine di consentire la rapida conclusione degli interventi edilizi in corso di realizzazione

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Emanuela Canevaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

LA SINDACA
Firmato digitalmente
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Mario Spoto

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-407-2021-All_1-Allegato_1_Relazione_aggiornamento_PRIN_2021.pdf
2. DEL-407-2021-All_2-Allegato_2_Individuazione_ree_per_servizi.pdf
3. DEL-407-2021-All_3-Allegato_3_Bozza_atto_d'obbligo.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento