



CITTA' DI TORINO

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

ATTO N. DEL 518

Torino, 15/06/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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

Antonietta DI MARTINO

Marco Alessandro GIUSTA Alberto UNIA

Antonino IARIA Sergio ROLANDO

Maria LAPIETRA Marco PIRONTI

Francesca Paola LEON

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori:
Roberto FINARDI - Alberto SACCO

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

**OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AMBITO
 "8.18/3 SPINA 2 – PORTA SUSA UMI IV" – APPROVAZIONE.**

Coerentemente con le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, è in fase di progressiva attuazione il processo di trasformazione urbana dell'area denominata Spina Centrale ed, in particolare, dell'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa", di Superficie Territoriale complessiva pari a 178.951 metri quadrati, composti originariamente da 114.644 metri quadrati di proprietà di FS Sistemi Urbani/RFI e da metri quadrati 64.307 di proprietà della Città.

Il complesso immobiliare della stazione storica di Porta Susa si affaccia su Piazza XVIII Dicembre, nel quadrante semi-centrale ovest di Torino, a pochi passi dal centro storico, ed è porzione del più vasto ambito urbano di Porta Susa-Spina 2, che si sviluppa da Piazza Statuto a Corso Peschiera lungo Corso Inghilterra. Tale assetto urbano che comprende l'interramento dei binari ferroviari e

che ha permesso di riaprire il dialogo tra il tessuto urbano storico e quello a ridosso di Corso Inghilterra, trova la il suo punto di cerniera nella nuova Stazione di Porta Susa che consente l'attraversamento pedonale sui due fronti. Conseguentemente la Stazione storica è stata dismessa dall'uso.

L'edificio della Stazione storica di Porta Susa è vincolato ai sensi della ex Legge n. 1089 del 1 giugno 1939 con Decreto n. 332/2014 ed è dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La scheda normativa dell'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" individua quattro Unità Minime di Intervento (UMI), la cui attuazione avviene attraverso Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata o Permesso di costruire Convenzionato ex artt. 43 e 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

In attuazione di quanto disposto dal PRG in data 9 dicembre 2009 con Deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2009 04330/009), è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato della UMI I che ha previsto la realizzazione di mq. 50.000 di SLP di proprietà della Società Intesa Sanpaolo S.p.A..

La UMI II, ubicata sul fronte opposto di Corso Inghilterra, in continuità con la testata sud della nuova stazione su cui insistono circa 48.000 mq di SLP, di cui 3.000 mq vengono trasferiti nella UMI IV con il presente PEC, non è stata oggetto di trasformazione.

Sulla UMI III è stata completata la Stazione Alta Velocità di Torino Porta Susa, secondo il progetto individuato mediante concorso di progettazione bandito da RFI, esteso anche alla Torre prevista dal P.R.G. vigente sulla UMI II, le cui aree sono di proprietà della Società FS Sistemi Urbani.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 12 novembre 2018, (mecc. 2018 04899/009) veniva approvato lo schema di Convenzione per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" UMI II, III e IV, tra la Città, la Società FS Sistemi Urbani S.r.l. e la Società RFI S.p.A., successivamente sottoscritta con atto a rogito notaio Francesca Cilluffo in data 29 novembre 2018, Repertorio n. 521 e Raccolta n. 380.

Le aree della UMI IV, consistenti nel complesso immobiliare della ex Stazione di Porta Susa in Piazza XVIII Dicembre n. 4, sono state acquistate dalla Società Vastint Hospitality Italy s.r.l., all'esito di apposita gara pubblica bandita da FS Sistemi Urbani S.r.l., con atto di compravendita stipulato in data 30 novembre 2018 a rogito notaio Pierluigi Scalamogna, Rep. n. 38511/16998, registrato a Milano il 10 dicembre 2018 al n. 55262 serie 1T, per una SLP complessiva pari a 8.261 mq, di cui 3.000 mq trasferiti dalla UMI II con il P.E.C. in oggetto (acquistati con atto del 13 aprile 2020 rogito notaio Pierluigi Scalamogna, Rep. n. 40164 raccolta 17992), come previsto all'art. 2 della sopracitata Convenzione per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa.

Tutto ciò premesso, in data 11 maggio 2020 prot. n. 1248 (Prot. Ed. 2020-14-07764 del 12 maggio 2020), la società acquirente presentava istanza di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) per l'Ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa, UMI IV, ex art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., in attuazione del vigente P.R.G..

La proposta di P.E.C. prevede la conservazione dell'edificio tutelato della storica Stazione di Porta Susa attraverso un adeguamento funzionale interno ed un ripristino stilistico delle facciate esterne

secondo un'immagine ispirata al disegno originario, e l'abbattimento della tettoia metallica che un tempo fungeva da copertura ai viaggiatori sul lato dei binari ferroviari e che caratterizzava il "retro della Stazione" su corso Inghilterra.

L'intervento progettuale prevede, a seguito della demolizione dei due fabbricati ai lati della stazione storica, la concentrazione del nuovo edificato sul lato nord a destra della stessa Stazione, la sistemazione a verde di una porzione di area a corona dell'intervento e la realizzazione, sul lato sud a sinistra della stessa, di uno spazio pubblico pedonale quale elemento di connessione tra la Stazione dell'Alta Velocità e quella storica.

Il progetto di intervento, avente destinazione ricettiva, prevede la realizzazione di un nuovo volume integrato con la sede storica della stazione, ma arretrato rispetto alla facciata principale della Stazione stessa al fine di mettere in risalto l'edificio storico e mantenerne la necessaria, autonoma, lettura architettonica. Il nuovo edificio si articolerà su sei piani, oltre al piano terra. La composizione della facciata, lo studio di pieni e di vuoti è stata condivisa con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino con lettera prot. n. 22518 del 24.12.2019.

La dotazione di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. è pari a mq. 2.415 e sarà soddisfatta mediante la cessione di aree a titolo gratuito a favore della Città per mq. 1.215 e l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per mq. 1.200, di cui mq. 960 di proprietà della società Proponente e mq. 240 di proprietà di FS Sistemi Urbani già appositamente assoggettate all'uso pubblico come oltre specificato.

Completa l'assolvimento dello standard una dotazione di parcheggi pubblici pari a 4.700 mq che viene soddisfatto, con la cessione gratuita alla Città di quota parte della soletta interrata costituente il cd Mezzanino Nord, posto in corrispondenza di Corso Principe Oddone, la cui proprietà superficaria novantanovenne è stata acquistata dai Proponenti, con atto del 30 novembre 2018 a rogito notaio Pierluigi Scalamogna, Rep. n. 38512/16999.

Ove sulle aree da cedere in precedenza descritte siano presenti edifici o manufatti, il Proponente dovrà, a proprie cure e spese, procedere alla demolizione degli stessi ed eseguire, se necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G., nonché in ogni caso rimuovere qualsivoglia rifiuto.

Il P.E.C. comprende il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, sul quale si è espresso favorevolmente il Servizio Urbanizzazioni con apposito parere e relative prescrizioni del 9 dicembre 2020, prot. arr. n. 3619. Tale progetto riguarda le opere da eseguire sia a scomputo degli oneri dovuti che a cura e spese del Proponente. In particolare, le opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri, strettamente funzionali all'intervento, verranno realizzate per un valore complessivo stimato pari ad Euro 346.459,18, già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2010 02469/009) del 27 settembre 2010. Tali opere consistono nella sistemazione dello spazio pubblico pedonale attraverso pavimentazione con relativa illuminazione, opere funzionali al collegamento tra la vecchia e la nuova Stazione, raccolta delle acque meteoriche, cavidotti, segnaletica stradale e arredo urbano, realizzazione di percorsi ciclo pedonali, aree attrezzate, parcheggi a raso nonché la ricostruzione della cabina elettrica interrata, attualmente esistente sulle aree da cedere per servizi pubblici, a scomputo degli oneri di urbanizzazione per una quota pari al 10%.

Il Proponente realizzerà, altresì, a propria cura e spese le seguenti opere, per un valore complessivo

di Euro 168.205,67: percorso viabile all'interno dell'area privata funzionale alla completa accessibilità dell'area, sistemazione ripe verdi, impianto di irrigazione sulle aree assoggettate all'uso pubblico, realizzazione della viabilità di accesso al Mezzanino, nonché ricostruzione della predetta cabina elettrica interrata per una quota pari al 90% dell'importo stimato da Ireti S.p.A..

In adempimento di quanto assunto in sede di presentazione del P.E.C. (prot. arr. 1248 dell'11 maggio 2020) al fine di garantire l'attuazione delle previsioni urbanistiche dell'UMI IV, con atto unilaterale sottoscritto in data 26 maggio 2021 a rogito Notaio Francesca Ciluffo, FS Sistemi Urbani ha assoggettato all'uso pubblico le aree di sua Proprietà identificate al Catasto Terreni al Foglio 1221 particella 436 (38 mq.) e al Foglio 1241 particella 318 (187 mq) e al Foglio 1241 particella 321 (15 mq), per un totale di mq 240, impegnandosi, laddove tali aree fossero interessate dalla futura viabilità di collegamento tra piazza XVIII Dicembre/via F.lli Ruffini e via Grassi e dalla rampa di accesso definitiva alla Stazione AV Porta Susa, a metterle gratuitamente a disposizione della Città per la fase di cantiere, anche qualora l'impalcato del nuovo ponte non insistesse direttamente sulle stesse.

L'ultimazione degli interventi edilizi dovrà avvenire entro dieci anni a decorrere dalla data di approvazione del P.E.C. a cura della Giunta Comunale, corrispondente al termine di validità del P.E.C. stesso.

Prima della sottoscrizione della Convenzione, la società Proponente presenterà le polizze fideiussorie a garanzia della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione sia a scomputo degli oneri che a proprie cura e spese, per gli importi sopra citati incrementati del 10% a titolo di penale, nonché fideiussione relativa alla puntuale demolizione dei manufatti insistenti sulle aree in cessione.

Il contributo inerente agli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare, è ad oggi stimato in Euro 474.754,20. Da tale contributo dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo e lo stesso dovrà essere aggiornato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in relazione alla normativa vigente al momento.

Con Determinazione Dirigenziale dell'Area Urbanistica e Qualità degli Spazi Urbani n. 2873 del 2 settembre 2020 si è preso atto della completezza dei documenti predisposti dal Proponente per la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con invio degli stessi all'Autorità Competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali.

Con Determinazione Dirigenziale n. 4439 del 24 novembre 2020, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, a seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., ha escluso con prescrizioni il P.E.C. dalle successive fasi di valutazione ambientale strategica e ne ha dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010).

Il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17 dicembre 2020, nonché il parere di competenza dell'Area Edilizia Privata del 23 dicembre 2020, prot. arr. n. 3893.

Il Direttore della Divisione Urbanistica e Territorio, in merito allo Schema di Convenzione, condiviso con la Proponente in data 16 aprile 2021, ha espresso, con nota Prot. n. 1379 del 20 aprile 2021, parere favorevole rispetto alla rispondenza di tale Schema alla vigente normativa e alla prassi finora adottata.

A seguito della Determinazione Dirigenziale n. 1699 del 26 aprile 2021 del Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva B, di accoglimento del presente P.E.C., ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 e conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati del P.E.C. e del relativo schema di Convenzione per quindici giorni consecutivi, dal 28 aprile 2021 al 13 maggio 2021 compreso, nei successivi quindici giorni, ovvero entro il 28 maggio 2021, non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

La documentazione completa relativa al presente P.E.C. è stata altresì trasmessa con nota Prot. n. 1467 del 27 aprile 2021 alla Circoscrizione n. 1 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con Deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 14/2021 del 26 maggio 2021, ha espresso parere favorevole, allegato al presente provvedimento (All. n. 19).

Con atto d'obbligo stipulato in Milano con atto a rogito notaio Pierluigi Scalamogna del 28 maggio 2021 Repertorio n. 41594/18865, garantito da apposito contratto di deposito cauzionale vincolato presso il medesimo Notaio in pari data, per un valore di Euro 14.242,63, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione, il Proponente si è impegnato alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica relativa al presente P.E.C., il cui schema viene approvato con il presente provvedimento (All. n. 4).

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;

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Ambito "8.18/3 Spina 2 – Porta Susa UMI IV", che si compone dei seguenti allegati (All. nn. 1-19):

PROGETTO URBANISTICO

A01-Norme Tecniche di Attuazione (All. n. 1);

A02-Relazione Illustrativa (All. n. 2);

A03-Album 1 – P.E.C. (All. n. 3);

C02 -Schema di Convenzione (All. n. 4);

C03 -Atto unilaterale d'obbligo FS Sistemi Urbani S.r.l. (All. n. 5);

C04 -Liberatoria FS RFI Rete Ferroviaria Italiana (All. n. 6);

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

B01-Relazione Tecnica Illustrativa (All. n. 7);

B02-Computo Metrico Estimativo (All. n. 8);

B03-Album 2 - PEC - Progetto di Fattibilità Tecnica Economica delle opere di urbanizzazione (All. n. 9);

RELAZIONI SPECIALISTICHE

E01-Relazione agronomica paesaggistica (All. n. 10);

F01.a-Relazione geologica e geotecnica (All. n. 11);

F01.b - Relazione geologica e geotecnica - Tavola 1 - Sezioni Litologiche (All. n. 12);

G01.a-Relazione ambientale (All. n. 13);

G02.a-Documento Tecnico per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS (All. n. 14);

K01-Valutazione previsionale di impatto acustico (All. n. 15);

K02-Documento di verifica di compatibilità con il piano di classificazione acustica (All. n. 16);

Determinazione Dirigenziale n. 4439 del 24 novembre 2020 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città (All. n. 17);

Modello V.I.E. con parere favorevole prot. 3742 del 15 dicembre 2020 (All. n. 18);

Parere Circostrizione di cui alla Deliberazione del Consiglio Circostrizionale 1n.14/2021 del 26 maggio 2021 (All. n. 19);

2. di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della Convenzione stessa (All. n. 4) relativa al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Ambito "8.18/3 Spina 2 – Porta Susa UMI IV", 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 Vastint Hospitality Italy s.r.l. proprietaria delle aree del P.E.C., Proponente del P.E.C. stesso;
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 che, in osservanza del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., art. 23, comma 1, lettera b), 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 (All. n.18);
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, per poter dar corso al più presto alla relativa attuazione.

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 VICESINDACA
Firmato digitalmente
Sonia Schellino

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Giuseppe Ferrari

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-518-2021-All_1-DD-1699-2021-All_18-All_1_A01_Norme_Tecniche_di_Attuazione.pdf 
2. DEL-518-2021-All_2-DD-1699-2021-All_17-All_2_A02_Relazione_Illustrativa.pdf 
3. DEL-518-2021-All_3-DD-1699-2021-All_16-All_3_A03_Album1_PEC.pdf 
4. DEL-518-2021-All_4-DD-1699-2021-All_15-All_4_C02_Schema_Convenzione.pdf 
5. DEL-518-2021-All_5-DD-1699-2021-All_14-All_5_C03_Atto_unilaterale_d'obbligo_FSSU.pdf.p7m 
6. DEL-518-2021-All_6-DD-1699-2021-All_13-All_6_C04_Liberatoria_RFI.pdf.p7m 
7. DEL-518-2021-All_7-DD-1699-2021-All_12-All_7_B01_Relazione_Tecnica_Illustrativa.pdf 
8. DEL-518-2021-All_8-DD-1699-2021-All_11-All_8_B02_Computo_Metrico_Estimativo.pdf 
9. DEL-518-2021-All_9-DD-1699-2021-All_10-
All_9_B03_Album2_PEC_Progetto_Fattibilità_Tecnica_Economica_opere_urbanizzazione.pdf 
10. DEL-518-2021-All_10-DD-1699-2021-All_9-All_10_E01_Relazione_agronomica_paesaggistica.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

11. DEL-518-2021-All_11-DD-1699-2021-All_8-All_11_F01_a_Relazione_geologica_geotecnica.pdf 
12. DEL-518-2021-All_12-DD-1699-2021-All_7-
All_12_F01_b_Rel_geologica_geotecnica_Tavola_1_Sezioni_Litologiche.pdf 
13. DEL-518-2021-All_13-DD-1699-2021-All_6-All_13_G01_Relazione_ambientale.pdf 
14. DEL-518-2021-All_14-DD-1699-2021-All_5-
All_14_G02_Documento_tecnico_verifica_assoggettabilità_a_VAS.pdf 
15. DEL-518-2021-All_15-DD-1699-2021-All_4-
All_15_K01_Valutazione_previsionale_impatto_acustico.pdf.p7m 
16. DEL-518-2021-All_16-DD-1699-2021-All_3-
All_16_K02_Documento_verifica_compatibilità_con_piano_classificazione_acustica.pdf.p7m 
17. DEL-518-2021-All_17-DD-1699-2021-All_2-All_17_Determina_Dirigenziale_VAS_DD-4439-2020.pdf 
18. DEL-518-2021-All_18-DD-1699-2021-All_1-
All_18_MODELLO_VIE_parere_favorevole_prot_3742.pdf 
19. DEL-518-2021-All_19-All_19_Parere_Circoscrizione_1_delibera_14_2021.pdf 
20. DEL-518-2021-All_20-DD-1699-2021-TESTO_ATTO.pdf 