



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO

ATTO N. DEL 307

Torino, 06/05/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Paolo CHIAVARINO

Chiara FOGLIETTA

Paolo MAZZOLENI

Carlotta SALERNO

Gabriella NARDELLI

Rosanna PURCHIA

Giovanna PENTENERO

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:

Domenico CARRETTA - Jacopo ROSATELLI - Francesco TRESSO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: AMBITO DEL CASTELLO DEL DROSSO, CASCINE TORTA E PERINO:
MODIFICA IMPEGNI CONVENZIONALI E APPROVAZIONE SCHEMA DI
CONVENZIONE.

Con deliberazione n. 149 del 19 ottobre 2009 (mecc. 2009 04305/009) il Consiglio Comunale approvava la Variante parziale n. 167 al P.R.G. con la quale la Città, riconoscendo di pubblico interesse procedere alla riqualificazione dell'area adiacente al Castello del Drosso, consentiva la ricostruzione delle parti dirute delle Cascine Perino e Torta e l'inserimento di un orizzontamento intermedio in alcune parti degli stessi edifici, già a doppia altezza, mantenendo inalterate sia l'impronta a terra degli edifici storicamente esistenti, sia la sagoma in elevazione degli stessi con destinazione residenziale.

Con atto unilaterale d'obbligo del 31 marzo 2009, a rogito Notaio Luigi Mazzucco, allegato alla citata deliberazione, la società Cooperativa Edilizia Stella, proprietaria degli immobili suddetti, si impegnava: a cedere gratuitamente alla Città una porzione della Cascina Torta, adiacente alla

Chiesa del Castello, di circa mq. 625, previa esecuzione di interventi di recupero; a cedere gratuitamente alla Città aree per servizi pubblici per circa mq. 1.560 con accollo dell'onere di pulizia e manutenzione ordinaria; a versare alla Città la somma di Euro 700.000,00 a fronte della maggiore SLP consentita con la ricostruzione delle parti dirute delle Cascine e l'inserimento dei nuovi orizzontamenti a destinazione residenziale; a realizzare con risorse aggiuntive private pari ad Euro 400.000,00 una porzione di parco e a destinare ad edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 280/2001 e s.m.i., il 5% della SLP residenziale.

Con il Permesso di Costruire Convenzionato n. 30/c/2013 del 17 settembre 2013 veniva autorizzato l'intervento in attuazione delle previsioni della Variante n. 167 che prevedeva, tra l'altro, il recupero funzionale ai fini residenziali delle Cascine Torta e Perino, con la conseguente realizzazione complessiva di settantacinque unità abitative, di box auto e cantine.

Al ritiro del Permesso di Costruire, la Cooperativa Edilizia Stella ha provveduto al versamento di Euro 700.000,00 come previsto dal citato atto d'obbligo, a seguito del quale la Città ha svincolato la polizza fideiussoria all'uopo rilasciata.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 23 aprile 2014 (mecc. 2014 01729/033) è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per un valore pari ad Euro 1.026.893,35, di cui Euro 581.818,04 a scomputo degli oneri dovuti ed Euro 445.075,31 con risorse aggiuntive private.

Successivamente, la proprietà ha avanzato l'ipotesi di realizzare nella Cascina Torta una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) in luogo della residenza tradizionale originariamente progettata, ottenendo, da parte della Regione Piemonte, Direzione Sanità, Settore Programmazione Sanitaria, con Determinazione Dirigenziale n. 569 del 21 settembre 2016, il parere favorevole alla richiesta di verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 8 ter, comma 3 del D. Lgs. n. 502/1992 e s.m.i.. L'interesse all'insediamento della R.S.A. è stato condiviso con la Città, con la deliberazione della Giunta Comunale del 12 febbraio 2019 (mecc. 2019 00416/009).

La modifica della destinazione d'uso della Cascina Torta ha portato alla richiesta di variante al Permesso di Costruire Convenzionato, con conseguente ricalcolo degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e del contributo inerente lo smaltimento dei rifiuti.

Per la realizzazione della RSA è stata utilizzata anche una porzione della Cascina Torta adiacente alla Chiesa del Castello, prevista in cessione gratuita alla Città, a fronte della corresponsione alla Città di un importo pari a Euro 317.000,00 corrispondente al valore dell'immobile medesimo, come stimato dal competente Servizio Valutazioni della Città e comunicato con nota prot. part. 4141 del 13 luglio 2018.

I Proponenti hanno corrisposto tale somma mediante regolarizzazione con il credito pari ad Euro 312.567,72 dagli stessi vantato relativamente al contributo di costruzione derivante dai permessi di costruire n. 33/c/2009; 34/c/2011; 21/c/2012; 23/c/2012; 24/c/2012; 30/c/2013 e 10/c/2015, inerenti l'attuazione del P.E.C. Ambito "6.3 Cascinotto", versando l'ulteriore importo di Euro 4.432,28 al rilascio del Permesso di Costruire n. 9/c del 29/03/2019 (relativo alla succitata variante al Permesso di Costruire per la RSA).

Successivamente, in variante al citato P.d.C. n. 9/c del 29/03/2019, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 18/c/2021 del 04/08/2021, nell'ambito del quale è stata identificata la SLP finale corrispondente a mq 4.853,97 e conguagliato l'ulteriore importo di Euro 2.508,93 a titolo di oneri di

urbanizzazione.

Al fine di consentire l'intervento residenziale previsto sulla Cascina Perino, la Città si è, inoltre, resa disponibile a cedere alla Cooperativa Edilizia Stella la porzione di area antistante il lato nord della stessa Cascina Perino pari a circa mq. 464, identificata al Catasto Terreni al Foglio 1469 particella 71, a fronte di un corrispettivo stimato in Euro 80.700,00 fuori campo IVA, come da perizia trasmessa dal Civico Servizio Valutazioni n. 166/2018. Tale area è stata inserita nel Piano Dismissioni 2021-2023 ed oggetto di frazionamento a cura e spese del Proponente.

A fronte dell'acquisizione di tale area, la Giunta Comunale, con propria deliberazione del 12 febbraio 2019 (mecc. 2019 00416/009), aveva disposto che la Coop. Stella cedesse alla Città a titolo di permuta, l'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 1469 particelle 59, 68 parte, 65 parte, 57 parte di circa 1.815 mq il cui valore è stato stimato in Euro 16.300,00 (oltre IVA), come da perizia del Civico Servizio Valutazioni n. 167/2018. La citata deliberazione prevedeva altresì che, in sede di stipulazione della Convenzione, il Proponente corrispondesse alla Città un conguaglio pari ad Euro 64.400,00.

Con la citata deliberazione della Giunta Comunale del 12 febbraio 2019 (mecc. 2019 00416/009), condivisa la richiesta di realizzare una R.S.A. nella Cascina Torta, venivano quindi approvati i suddetti impegni.

A seguito di un avvicendamento negli assetti proprietari degli immobili destinati a RSA in oggetto, la società ESSETI S.r.l. , in qualità di nuova proprietaria, ha proposto alla Città la cessione gratuita dell'area verde identificata al Catasto Terreni Foglio 1469, particelle 59 e 72 di superficie pari a mq 859, in luogo della citata permuta.

Tale area, infatti, pur essendo destinata dal vigente P.R.G., a "verde privato con preesistenze edilizie (parte piana) con prescrizioni particolari", è ubicata in continuità fisica con il Parco del Sangone P19 e la sua acquisizione consente di incrementare le aree pubbliche, ad integrazione dello spazio pubblico di imbocco della viabilità campestre che, attualmente, collega il complesso del Castello del Drosso con la sottostante fascia fluviale del Sangone.

Relativamente a tale proposta di cessione, la Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, Area Verde, che prenderà in carico l'area, ha espresso parere favorevole (conservato agli atti della Divisione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport prot. arr. 1510 del 5 giugno 2020).

La società ESSETI S.r.l. e/o aventi causa assumono in perpetuo, a propria cura e spese, l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria della predetta area verde ceduta alla Città.

Con il presente provvedimento viene, pertanto, approvato l'allegato schema di Convenzione (**all. 1**) che disciplina la cessione dell'area di circa mq. 464, identificata al Catasto Terreni al Foglio 1469 particella 71 a favore della Cooperativa Stella a fronte di un versamento alla Città di Euro 80.700,00; la cessione gratuita alla Città da parte della Esseti S.r.l. dell'area verde identificata al Catasto Terreni Foglio 1469, particelle 59 e 72 di mq 859; il vincolo a servizio pubblico sulla Cascina Tortae sulla relativa area di pertinenza (identificata al N.C.T. al Foglio 1469 particella 68), per un totale di mq. 9.326 di superficie fondiaria, ove è in corso di realizzazione una R.S.A. accreditata con l'A.S.L. "Città di Torino" per una SLP pari a mq 4.853,97, da 120 posti letto destinati ad anziani non autosufficienti, con l'obbligo di fornire annualmente gratuitamente le prestazioni alberghiere ad almeno due anziani indigenti segnalati dai Servizi Sociali della Città e totalmente incapienti, o ad un numero superiore di anziani per il valore corrispondente, in

conformità alle Linee Guida approvate dalla Città con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 22 marzo 2021.

In parte, sull'area di proprietà della Cooperativa Edilizia Stella Soc. Coop., identificata al Foglio 1469 mappale 73, e in parte sull'area di proprietà della Città, identificata al Catasto Terreni al Foglio 1469 mappale 76, è stata realizzata, a totale cura e spese dei Proponenti, la cabina elettrica che alimenta sia l'illuminazione pubblica che le residenze private. Con la Convenzione oggetto del presente provvedimento, la Città rinuncia ad acquisire per accessione ai sensi dell'art. 934 c.c. la porzione di cabina elettrica insistente sulla propria area, con l'impegno della Cooperativa Edilizia Stella Soc. Coop. e di ESSETI S.r.l. ad effettuare, a loro cura e spese, gli adempimenti catastali per l'iscrizione a N.C.E.U. del manufatto, nonché alla corresponsione del canone patrimoniale di concessione dell'occupazione di spazi ed aree pubbliche - Reg. n. 395 della Città - secondo la vigente normativa sulla predetta porzione di manufatto insistente sul sedime di proprietà comunale.

Sul citato schema di Convenzione sono stati acquisiti i pareri favorevoli dell'Area Edilizia (nota prot. arr. 213 del 28 gennaio 2022) e dell'Area Patrimonio (nota prot. 404 del 18/2/2022).
Con successiva determinazione dirigenziale si procederà alla regolarizzazione contabile ai fini dell'adeguamento del valore del Patrimonio dell'Ente.

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.

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 lo schema di Convenzione, da sottoscrivere tra la Città, la Cooperativa Edilizia Stella e la Esseti S.r.l. (**all. 1**), che prevede:
 - la cessione dalla Città alla Cooperativa Edilizia Stella Soc. Coop. della porzione di area lungo il lato nord della Cascina Perino pari a circa mq 464, identificata a N. C. T. al Foglio 1469 part. 71, del valore stimato di Euro 80.700,00, che verrà corrisposto prima della sottoscrizione della Convenzione stessa;
 - la cessione a titolo gratuito alla Città da parte della Società ESSETI S.r.l. dell'area destinata a verde privato con preesistenze edilizie pari a circa mq 859 identificata a N. C. T. al Foglio 1469 part. 59 e 72, sulla quale ESSETI S.r.l. e/o aventi causa assumono in perpetuo, a loro cura e spese, l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - la rinuncia della Città ad acquisire per accessione ai sensi dell'art. 934 c.c. la porzione di cabina elettrica che alimenta sia l'illuminazione pubblica che le residenze private insistente sull'area della Città identificata al Catasto Terreni al Foglio 1469 mappale 76, con l'impegno della Cooperativa Edilizia Stella Soc. Coop. e di ESSETI S.r.l. ad effettuare, a loro cura e spese, gli adempimenti catastali per l'iscrizione a N.C.E.U. del manufatto nonché alla corresponsione del canone patrimoniale di concessione dell'occupazione di spazi ed aree pubbliche - Reg. n. 395

della Città - secondo la vigente normativa;

- l'apposizione del vincolo a servizio pubblico a favore del Comune di Torino sulla Cascina Tortae sulla relativa area di pertinenza (identificata al N.C.T. al Foglio 1469 particella 68), per un totale di mq. 9.326 di superficie fondiaria, destinati a R.S.A. con l'impegno ad accreditarsi con l'ASL "Città di Torino" e con la Città secondo le modalità puntualmente illustrate in narrativa;
2. di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico non sussistendo, sull'area da cedere alla Città, oneri manutentivi che vengono assunti convenzionalmente dai Proponenti;
 3. 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 ai successivi atti di natura attuativa..

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Emanuela Canevaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

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-307-2022-All_1-All_1_DGC_Drosso_schema_Convenz_6_4_22_con_grafici.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