



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA  
S. PERMESSI DI COSTRUIRE (D26A)**

**ATTO N. DEL 420**

**Torino, 11/07/2023**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

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

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Paolo MAZZOLENI

Gabriella NARDELLI

Giovanna PENTENERO

Francesco TRESSO

Jacopo ROSATELLI

Rosanna PURCHIA

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:  
Chiara FOGLIETTA - Carlotta SALERNO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

**OGGETTO:** 020 - STRADA SETTIMO 6 – CATASTO TERRENI FG. 1098 PART. 134 (EX PART. 60) – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI VINCOLO AD UTILIZZARE LA CAPACITA' EDIFICATORIA PER ATTIVITA' URBANISTICHE COMPATIBILI CON IL RISPETTO DELLE CONDIZIONI DEFINITE NEL PROCEDIMENTO DI BONIFICA – APPROVAZIONE SCHEMA.

In data 28 aprile 2021 la società Immobiliare Sant'Evasio S.r.l, proprietaria dell'area sita in Strada Settimo 6 censita al Catasto Terreni al Fg. 1098 part. 134 (ex part. 60), ha depositato istanza di permesso di costruire registrato con Prot. Ed. 2021-1-9604; in esito all'istruttoria tecnica condotta dagli uffici in data 12 agosto 2022 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 137/2022 per la demolizione di un fabbricato produttivo esistente e la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale in Area Normativa Mista M1, con indice fondiario pari a 1,00 mq SLP/mq SF. Il sito in oggetto risulta censito all'Anagrafe Regionale dei siti contaminati come sito codice

anagrafe 2973, Ex Asfalt.

Dal punto di vista urbanistico, l'area si colloca in area M1 ove, ai sensi dell'art. 8.8, comma 34, delle N.U.E.A. di P.R.G., sono insediabili "Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa"; al successivo comma 35 viene precisato che "*La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1). A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art. 3 punto 2A)*".

Nell'ambito del procedimento di bonifica relativo al sito in oggetto, è pervenuto contributo tecnico da parte di ARPA Piemonte (prot. Arpa 9616 del 30 gennaio 2023) con il quale è stato richiesto alla Città di rivalutare l'applicabilità delle CSC commerciali (col. B dell'allegato V al titolo V della parte IV del D.Lgs. n. 152/2006) nella suddetta area.

In seguito a tale contributo è stato richiesto ai Proponenti di rivedere il progetto di bonifica *ex art. 242-bis* al fine di ridurre la contaminazione del sito alle CSC di col. A (destinazione verde/residenziale) anziché alle CSC di col. B, essendo ivi altresì prevista anche la destinazione "residenziale" per le aree normative M1 (art. 8 delle N.U.E.A.).

I Proponenti, richiamando il progetto di trasformazione in essere, hanno rilevato che '*la destinazione d'uso di un'Area Normativa è un insieme delle attività ammesse nell'area considerata*' – nella fattispecie l'area normativa M1 prevede una destinazione d'uso residenziale nell'ambito della quale si ammettono usi compatibili con essa, tra i quali l'uso commerciale – e che '*il rilascio del permesso edilizio n. 137/2022 ha comportato per l'intero immobile il cambio di destinazione d'uso, onerosa, da Attività produttive esclusivamente ad Attività commerciali*' e '*quanto presentato prevede l'intero utilizzo dei volumi edificatori possibili*'.

L'Ufficio bonifiche, richiamata la sentenza del Consiglio di Stato (Sez. IV, sent. n. 439 del 24 gennaio 2022) ove si afferma che, ai fini dell'individuazione dei valori soglia di contaminazione, "*è evidente che il legislatore non si è riferito [...] alla sola specifica destinazione impressa dalle norme urbanistiche (P.R.G. o altri strumenti di pianificazione), bensì ha inteso avere riguardo all'effettivo utilizzo dei terreni [...]*", ha richiesto, con nota del 29 maggio 2023 (prot. n. 915), alla Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito ed al Servizio Permessi di Costruire conferma del fatto che con il permesso edilizio n. 137/2022 sia stata esaurita la capacità edificatoria del lotto in oggetto.

L'istruttoria urbanistico-edilizia ha verificato che il lotto in oggetto presenta una Superficie fondiaria pari a mq 2.349,46 che, in funzione dell'indice di edificabilità fondiaria di zona, genera una Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile di mq 2.349,46. La SLP del fabbricato preesistente in demolizione è pari a mq 1.692,75. Sulla base dei dati citati, la Divisione Qualità Ambiente (nota del 2 maggio 2023, prot. n. 4760) ha rilevato che la SLP del costruendo fabbricato interamente commerciale, pari a mq 1.714,95, non esaurisce la capacità edificatoria del lotto (SLP massima pari a mq 2.349,46) e che la superficie residua è di 634,51 mq.

Atteso tuttavia che il summenzionato permesso di costruire n. 137/2022 è stato rilasciato per eseguire opere consistenti nella demolizione di un edificio esistente con destinazione produttiva e successiva realizzazione di un fabbricato commerciale, visto il parere congiunto dei Servizi Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico e Permessi di Costruire prot. n. 4045 del 17 aprile 2023, la Divisione Qualità Ambiente ha valutato favorevolmente l'applicazione delle concentrazioni di colonna B ai fini del procedimento di bonifica quali limiti di riferimento per il sito di cui trattasi a condizione che la capacità edificatoria residua sia vincolata ad attività urbanistiche

compatibili con il rispetto della sola colonna B, escludendo, quindi, usi a verde o residenziale e assimilabili, potenzialmente collocabili in Area Normativa M1.

È stato quindi richiesto alla proprietà di impegnarsi attraverso la sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo, che dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari che vincoli i Proponenti, o ed eventuali soggetti subentranti, ad utilizzare la capacità edificatoria residua ad attività urbanistiche compatibili con il rispetto della sola citata colonna B (escludendo, quindi, usi a verde o residenziale e assimilabili).

Ivi viene altresì formalizzato l'impegno della proprietà a condurre le eventuali necessarie attività di bonifica al fine di ridurre la contaminazione del sito alle CSC di col. A qualora la realizzazione della rimanente capacità edificatoria preveda destinazioni non compatibili con la citata colonna B.

Con il presente provvedimento si intende quindi approvare lo schema di detto Atto Unilaterale d'Obbligo, predisposto dal notaio Andrea Ganelli, che viene allegato alla presente deliberazione (Allegato n. 1), relativo all'area di complessivi mq 2.349,46, sita nel Comune di Torino in strada Settimo n. 6 e individuata al Catasto Terreni al Foglio 1098 part. 134 (ex part. 60), come risulta da visura catastale (Allegato n.2) ed estratto di mappa catastale dell'immobile (Allegato n. 3).

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.

Visto il P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21/04/1995;

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 lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo (Allegato n. 1), relativo all'area di complessivi mq 2.349,46, sita nel Comune di Torino in strada Settimo n. 6 e individuata al Catasto Terreni al Foglio 1098 part. 134 (ex part. 60) di proprietà della società Immobiliare Sant'Evasio S.r.l., con il quale i Proponenti si impegnano ad utilizzare la capacità edificatoria residuale del lotto per attività urbanistiche compatibili con il rispetto della sola colonna B nonché a condurre le eventuali necessarie attività di bonifica al fine di ridurre la contaminazione del sito alle CSC di col. A qualora la realizzazione della rimanente capacità edificatoria preveda destinazioni non compatibili con la citata colonna B;
2. di prendere atto che il presente Atto Unilaterale d'Obbligo dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
3. di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico;
4. il presente provvedimento non comporta oneri di spesa.

Proponenti:

L'ASSESSORE  
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE  
Tiziana Scavino

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 <sup>1</sup>, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-420-2023-All\_1-Allegato\_1\_schema\_Atto\_Unilaterale\_d'obbligo.pdf
2. DEL-420-2023-All\_2-Allegato\_2\_visura\_catastale.pdf
3. DEL-420-2023-All\_3-Alegato\_3\_estratto\_mappa\_catastale.pdf



---

<sup>1</sup> 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