



CITTA' DI TORINO

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

ATTO N. DEL 436

Torino, 18/07/2023

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Michela FAVARO, sono presenti gli Assessori:

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Paolo MAZZOLENI

Gabriella NARDELLI

Giovanna PENTENERO

Francesco TRESSO

Carlotta SALERNO

Jacopo ROSATELLI

Assenti, per giustificati motivi, oltre il Sindaco Stefano LO RUSSO, gli Assessori:
Chiara FOGLIETTA - Rosanna PURCHIA

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: 020 - CORSO SETTEMBRINI 235 – CATASTO TERRENI FG. 1436 PART. 76 – INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI NUOVI FABBRICATI PRODUTTIVI AD USO DEPOSITO IN CORSO SETTEMBRINI 235 – ATTO D'OBBLIGO ALL' ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO DI PARCHEGGIO ESTERNO ED AREA VERDE – APPROVAZIONE SCHEMA..

In data 2 agosto 2022 la società Savills Investment Management SGR SPA, che, in qualità di gestore del Fondo comune di investimento immobiliare "Italian Self Storage Fund", ha la disponibilità dell'area sita in corso Settembrini 235 censita al Catasto Terreni al Fg. 1436 part. 76, ha depositato istanza corredata da progetto a firma arch. Danila VOGHERA, registrato con Prot. Ed. 2022-1-16641 volta ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di un intervento di nuovo impianto ai sensi dell'art. 4 lett. i delle N.U.E.A. del P.R.G., consistente nella realizzazione di due fabbricati produttivi ad uso deposito per una Superficie Lorda di Pavimento complessiva pari a circa mq 9.728,00.

L'area ricade in Zona Consolidata per Attività Produttive, area IN, con indice fondiario pari a 1,35

mq SLP/mq SF che, ai sensi dell'art. 14 comma 1 delle N.U.E.A. di P.R.G., comprende parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria. Ai sensi dell'art. 14 comma 4 *“la destinazione è produttiva. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree IN (v. art. 8 punto 11) con le modalità previste ai successivi commi.”* ed ai sensi del comma 4 bis *“Ai fini dell'applicazione del presente articolo si individuano le seguenti due tipologie di fabbricati: a) produttivo manifatturiero - tradizionale fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra; b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).”*.

I fabbricati in progetto rientrano nella tipologia b) per cui, ai sensi dell'art. 14 comma 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., trattandosi di un intervento di nuovo impianto di cui all'art. 4 lett. i delle N.U.E.A. stesse, il medesimo intervento è subordinato alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici, in misura non inferiore a 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

La SLP in progetto determina una dotazione di aree a servizi pari a mq. 3.891,53; stante la dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, una quota inferiore al 50% delle aree a servizi, pari a mq. 1.934,77, viene ammessa a monetizzazione ai sensi dell'art. 14 comma 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., in coerenza con il parere della Divisione Urbanistica e Qualità del Costruito espresso con nota del 20 gennaio 2023 (rif. n. 59 SI/2022).

Tale valore di monetizzazione, per un importo pari ad Euro 174.129,30 come da attestazione di congruità del Servizio Valutazioni della Città pervenuta con parere prot. 6746 del 26 giugno 2023, verrà corrisposto prima del rilascio del Permesso di Costruire.

La restante quota di aree a servizi, pari a mq 1.956,54, viene reperita nell'area di intervento e prevista in assoggettamento all'uso pubblico per la realizzazione di un parcheggio (per mq 1.269,37) e annessa area verde (mq 687,17).

Il predetto parcheggio di uso pubblico e le aree a verde saranno realizzati in conformità al permesso di costruire che verrà rilasciato dal Comune, il cui progetto include quello delle aree di uso pubblico di cui trattasi, sul quale è stato rilasciato parere favorevole della competente Unità Operativa Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture del Dipartimento Grandi Opere, Infrastrutture e Mobilità con nota prot. arr. n. 6731 del 26 giugno 2023.

Le predette opere, stimate per un valore di Euro 166.696,42, vengono garantite dal Proponente con apposita garanzia fideiussoria incrementata del 10% a titolo di penale per eventuali inadempimenti. Tutto ciò premesso, con il presente provvedimento la Città approva lo schema di Atto unilaterale d'obbligo, redatto ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.che disciplina puntualmente l'assoggettamento all'uso pubblico del parcheggio esterno con annessa area verde, come da planimetria (allegati n. 1 e n. 2), e la relativa fruizione pubblica, da sottoscrivere ai fini del rilascio del permesso di costruire. Tale bozza è stata previamente assentita dai Proponenti a mezzo posta certificata in data 30/06/2023.

Si dà atto che sussistono motivate ragioni di sicurezza pubblica e di decoro tali da consentire alla Proponente di realizzare una recinzione atta ad assicurare la separazione tra l'area a parcheggio di uso pubblico e l'edificio privato e relativa area di pertinenza (inclusi i parcheggi privati).

Si dà, inoltre, atto, relativamente all'area per parcheggio di uso pubblico, che sussistono analoghe esigenze di sicurezza pubblica, che risultano anzi particolarmente rilevanti, nel caso di specie, attesa la localizzazione dell'insediamento, inserito in un contesto industriale (con attività in parte in funzione, in parte dismesse) e perciò privo di presenza umana continua. Tali condizioni determinano elevati rischi di utilizzo improprio e dannoso degli spazi a parcheggio (abbandono di rifiuti, aggregazioni per attività illecite, ecc.), negli orari notturni e nei giorni festivi. Per tali motivi, si consente la chiusura notturna (dalle ore 20.00 alle ore 8.00) e festiva dei parcheggi di uso pubblico tramite il cancello carrabile esistente, con obbligo della Proponente di garantire un presidio anche remoto.

L'assoggettamento definitivo, previo frazionamento ed eventuali adempimenti di natura ambientale, dovrà intervenire ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità
Per quanto non espressamente dettagliato si rimanda agli obblighi previsti nel suddetto schema.

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 lo schema di Atto unilaterale d'obbligo, redatto ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (allegato n. 1), per l'assoggettamento all'uso pubblico dell'area da destinarsi a parcheggio scoperto ed annessa area verde di superficie pari a mq 1.956,54, che disciplina puntualmente gli obblighi di fruizione pubblica sull'area medesima da parte della Soc. Savills SGR SPA e aventi causa;
2. di dare atto che, per la restante porzione di area a servizi generata dall'intervento, pari a mq 1.934,77 il Proponente si avvarrà della monetizzazione ai sensi dell'art. 14 comma 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., per un importo pari ad Euro 174.129,30 come da attestazione di congruità del Servizio Valutazioni della Città pervenuta con nota prot. n. 6746 del 26 giugno 2023. Tale importo dovrà essere versato prima del rilascio del Permesso di Costruire;
3. di dare atto che l'atto definitivo di assoggettamento dovrà essere stipulato, previo frazionamento da effettuarsi a cura e spese dei Proponenti, ad avvenuta ultimazione degli interventi edilizi sull'area medesima ed eventuali adempimenti ambientali, quale condizione per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.);
4. di dare atto che il presente provvedimento non è soggetto a V.I.E. in quanto interessa aree da assoggettare all'uso pubblico, con oneri manutentivi a carico dei proprietari privati.

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

LA VICESINDACA
Firmato digitalmente
Michela Favaro

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-436-2023-All_1-Allegato_1_planimetria.pdf
2. DEL-436-2023-All_2-Allegato_2_schema_atto_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