



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
S. PIANIFICAZIONI ESECUTIVE**

ATTO N. DEL 437

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: MODIFICA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AREA M1 CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI "37 SEXIES UNIONE SOVIETICA", C.D. "AREA EX IFAS" - APPROVAZIONE.

Il P.E.C. relativo all'area in oggetto, compresa tra Corso Unione Sovietica, Corso Sebastopoli, Via Tunisi e Via Arduino, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 23 febbraio 2021 e la relativa Convenzione stipulata in data 5 marzo 2021 tra la Città e l'allora Proponente, società Filadelfia S.r.l., con atto a rogito notaio Andrea Ganelli, Repertorio n. 48946 e Atti n. 31726.

Tale P.E.C. articolava gli interventi in due fasi e tre lotti edilizi di intervento (Fase 1: Lotti 1 e 2 e Fase 2: Lotto 3): nel Lotto 1 era previsto, ed è stato realizzato, un edificio destinato ad ospitare una Media Struttura di Vendita con relativi parcheggi, per 2.600 mq di S.L.P. complessiva, di cui effettivamente realizzati 2.548,68 mq; nel Lotto 2 era prevista la realizzazione di un edificio ad uno/due piani fuori terra destinato ad ospitare una o più Medie Strutture di Vendita per 2.300 mq di

S.L.P. complessiva, con relativi parcheggi; nel Lotto 3 era previsto un insediamento residenziale pluripiano di 2.486 mq di S.L.P., di cui 2.237 mq. di residenza libera e 249 mq. di residenza convenzionata, con relativa autorimessa interrata al servizio delle unità residenziali e con, in adiacenza, un edificio ad un piano fuori terra a destinazione commerciale di 674 mq di S.L.P..

Il P.E.C. del 2021 comprendeva il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, sul quale si era espresso favorevolmente il Servizio Urbanizzazioni con parere e relative prescrizioni del 22 ottobre 2020 (prot. arr. n. 3011) e dell'11 novembre 2020 (prot. arr. n. 3283). Tale progetto riguardava sia le opere da eseguire a scomputo degli oneri dovuti pari ad Euro 468.552,29, già ridotto del coefficiente del 20%, di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010, sia quelle a cura e spese del Proponente per l'importo pari ad Euro 467.384,82. Le opere di urbanizzazione a scomputo sono state previste all'esterno del P.E.C. ed a carico del Lotto 1, con ultimazione e collaudo positivo ai fini dell'agibilità, anche parziale, relativa agli interventi edilizi sui Lotti 1 e 2. Tali opere, strettamente funzionali all'intervento del P.E.C., consistono in opere stradali, segnaletica orizzontale e verticale, opere a verde, riqualificazione dei controviali degli adiacenti corsi Unione Sovietica e Sebastopoli, nonché la realizzazione, in corso Sebastopoli, di un tratto di pista ciclabile di connessione tra corso Galileo Ferraris e corso Unione Sovietica con relativo impianto semaforico.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 1216 del 21 dicembre 2021, veniva approvato, a carico del Lotto 1, il progetto esecutivo delle predette opere di urbanizzazione a scomputo pari ad Euro 515.059,06, già ridotto del coefficiente del 20%, di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010, e delle opere a cura e spese pari ad Euro 325.915,80, queste ultime già realizzate e collaudate.

In data 25 giugno 2021, Lidl Italia S.r.l. ha acquistato il Lotto 1 sito in corso Unione Sovietica n. 145, di mq catastali 7.794, subentrando, ai sensi dell'articolo 19 della Convenzione originaria del 5 marzo 2021, in tutti i diritti e gli obblighi riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel P.E.C., assunti dalla società venditrice.

Successivamente, la società Lidl Italia S.r.l., senza variare il contenuto sostanziale degli impegni in precedenza assunti da Filadelfia S.r.l., ha proposto al Comune di Torino una modifica della Convenzione del 2021, con riferimento alle tempistiche di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo ed alla conseguente presentazione della segnalazione certificata di agibilità riferita ai diversi Lotti edilizi, subordinatamente al collaudo dei corrispondenti lotti funzionali di opere di urbanizzazione. Tale proposta è stata accolta dalla Città con Deliberazione della Giunta Comunale n. 149 del 15 marzo 2022, che ha altresì approvato lo schema della Convenzione modificativa alla Convenzione originaria, poi sottoscritta in data 18 marzo 2022 con atto a rogito notaio Andrea Ganelli, Repertorio n. 52194 e Raccolta n. 33708.

Le opere di urbanizzazione relative al Lotto 1 sono state quindi concluse e il collaudo approvato con Determinazione Dirigenziale dell'Unità Operativa Urbanizzazioni n. 1464 del 5 aprile 2022; le opere a scomputo relative ai Lotti 2 e 3 sono state ultimate nel dicembre 2022 secondo il cronoprogramma approvato e il relativo collaudo approvato con Determinazione Dirigenziale dell'E.Q. Urbanizzazioni n. 1995 del 26 aprile 2023.

In data 24 marzo 2022 la Società FIBE S.r.l. ha acquistato dalla società Filadelfia S.r.l. le aree comprese nei Lotti edilizi 2 e 3 del P.E.C. e con istanza del 18 luglio 2022 (Prot. n. 1852), successivamente integrata da ultimo in data 3 marzo 2023 (Prot. nn. 587 e 588) e in data 29 marzo 2023 (Prot. n. 924), ha presentato richiesta di modifica al P.E.C. dell'Area "ex Ifas", inerente la

rettifica del perimetro tra i Lotti 2 e 3 del P.E.C. approvato nel 2021, con lieve ripermimetrazione delle aree di concentrazione edificatoria e delle aree private da assoggettare ad uso pubblico tra il Lotto 2 e il Lotto 3, senza che ciò comporti modifica della SLP e delle destinazioni d'uso.

Tale modifica è dovuta all'impossibilità di sagomare il fabbricato esistente sul Lotto 3, come previsto nel progetto originario, senza causarne il cedimento strutturale. Le ulteriori modifiche al P.E.C. originario riguardano il Lotto 2 e, in particolare, la localizzazione dei parcheggi, la precisazione del posizionamento dell'ingresso del carico/scarico merci, la precisazione del posizionamento dei pannelli fotovoltaici in copertura, l'inserimento sulla stessa dell'alloggiamento degli impianti tecnici e una modesta modifica delle aree di concentrazione edificatoria e delle aree da assoggettare all'uso pubblico, dovuta sia all'inserimento del c.d. separatore commerciale tra la struttura di copertura del parcheggio e la struttura commerciale in progetto, sia al posizionamento della rampa di accesso al carico/scarico merci.

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. modificato è pari a complessivi mq 7.402 e sarà soddisfatto mediante l'assoggettamento all'uso pubblico a favore della Città di complessivi mq. 9.002, di cui mq. 4.081 nel Lotto 1, mq. 2.399 nel Lotto 2 e mq. 2.522 nel Lotto 3. Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico, dovranno essere eseguite a cura e spese del Proponente, i monitoraggi e le eventuali opere di bonifica ambientale, ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. del P.R.G., posto che è tuttora in corso un procedimento di bonifica sul Lotto 3. L'assoggettamento definitivo di tali aree interverrà, previo frazionamento catastale da effettuarsi a cura e spese del Proponente, entro 60 giorni dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste e ad esse funzionali.

In data 16 febbraio 2023, con atto notaio Ganelli rep. n. 55119 racc. n. 35371, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino – D.P. I° il 22 febbraio 2023 n. 7945, serie 1T, sono state già assoggettate all'uso pubblico le aree a servizi del Lotto 1.

In merito alle opere di urbanizzazione a cura e spese, la società FIBE S.r.l. si impegna a realizzare le opere interne ai singoli Lotti sulle aree ancora da assoggettare all'uso pubblico, di valore pari ad Euro 190.000,00 per il Lotto 2 (fase 1) ed Euro 129.627,21 per il Lotto 3 (fase 2), di cui euro 23.212,80 per la posa del manto fonoassorbente. Le predette opere dovranno essere ultimate e collaudate positivamente al fine dell'agibilità, anche parziale, relativa agli interventi edilizi su ciascuno dei Lotti 2 e 3.

Prima della sottoscrizione della Convenzione relativa alla presente modifica, la FIBE S.r.l., proprietaria dei Lotti 2 e 3, presenterà le polizze fideiussorie a garanzia della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a proprie cura e spese, per gli importi sopra citati incrementati del 10% a titolo di penale.

Il contributo di costruzione per i Lotti 2 e 3 è, ad oggi, stimato in Euro 1.019.394,86 circa per gli oneri di urbanizzazione (Euro 505.218,00 per il Lotto 2 ed Euro 514.176,86 per il Lotto 3) ed in Euro 299.810,00 per il costo di costruzione. Detti importi saranno definitivamente calcolati al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

L'Unità Operativa Urbanizzazioni, con nota prot. arr. 3240 del 22 novembre 2022, e l'Unità Operativa Permessi in Deroga e Convenzionati, con nota prot. arr. n. 431 del 16 febbraio 2023, hanno espresso parere favorevole alla proposta di modifica del P.E.C..

Il progetto di P.E.C. originario aveva già acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia

in data 26 novembre 2020.

A seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., il P.E.C. approvato in data 23 febbraio 2021 era stato escluso con prescrizioni della fase di valutazione ambientale strategica, con determinazione dirigenziale n. 2918 del 4 settembre 2020 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città che ne aveva altresì dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010). Le modifiche proposte al P.E.C. non si configurano tali da variare i contenuti essenziali del progetto originario sul quale era stata eseguita la verifica di assoggettabilità a V.A.S. e di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A.; pertanto, verificati i disposti degli articoli 43 comma 2 e 40 commi 6 e 7 della L.R. 56/77, non è stata avviata una nuova consultazione per la verifica di assoggettabilità a V.A.S..

Il Lotto edilizio n. 3 rientra tra i siti sottoposti a procedimento di bonifica, contraddistinto con il n. 376 - codice anagrafe regionale 2777. Con nota prot. n. 3204 del 18 novembre 2022, è stata chiesta la rettifica del perimetro tra i Lotti 2 e 3 in conformità alla variazione proposta, in modo da poter procedere all'approvazione della modifica al P.E.C.. Con nota prot. arr. n. 3439 del 12 dicembre 2022, la Divisione Qualità Ambiente - U. O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche ha espresso parere favorevole alla richiesta di ripermimetrazione.

L'ultimazione degli interventi edilizi privati relativi alla Fase 1 (Lotti edilizi 1 e 2), dei quali il primo Lotto è già stato realizzato, dovrà avvenire entro il 5 marzo 2026, mentre la Fase 2 (Lotto edilizio 3), dovrà essere ultimata entro il 5 marzo 2031, come previsto dall'art. 15 della Convenzione originaria e dell'art. 15 dello schema di Convenzione modificativa e sostitutiva che con la presente delibera si approva.

A seguito della Determinazione Dirigenziale del Servizio Pianificazioni Esecutive n. 1540 del 30 marzo 2023, di accoglimento della modifica al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Area M1 con prescrizioni particolari "37 Sexies Unione Sovietica" e conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati relativi a tale modifica e dello Schema di Convenzione modificativa e sostitutiva, per quindici giorni consecutivi, dal 30 marzo 2023 al 14 aprile 2023 compreso, nei successivi quindici giorni, dal 15 aprile 2023 al 29 aprile 2023, non sono pervenute osservazioni.

La documentazione completa relativa alla modifica del P.E.C. è stata altresì trasmessa con nota Prot. n. 943 del 30 marzo 2023 alla Circoscrizione n. 8, che con comunicazione del Presidente prot. n. 1566 del 26 maggio 2023, ha espresso parere favorevole.

Con atto d'obbligo del 29 marzo 2023 Repertorio n. 55489/35541 a rogito notaio Andrea Ganelli, garantito dalla fideiussione n. 3085015916848 del 24 marzo 2023, emessa da Assicuratrice Milanese S.p.A. di San Cesario Sul Panaro (Mo) - Agenzia n. 3085, dell'importo di Euro 30.581,85, corrispondente al 3% del valore stimato degli oneri di urbanizzazione, il Proponente si è impegnato alla sottoscrizione della Convenzione modificativa e sostitutiva (All. n. 3) relativa alla modifica del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), composto dagli allegati che si approvano con il presente provvedimento (All. nn. 1 - 5).

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., la modifica al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Area M1 con prescrizioni particolari "37 sexies Unione Sovietica", c.d. "Area ex Ifas", che si compone dei seguenti elaborati (All. nn. 1 - 5):
 - Modifica dei perimetri dei lotti 2 e 3 del Piano Esecutivo Convenzionato (all. n. 1);
 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Fase 1 Lotto 2 - Opere di urbanizzazione Modifica dei perimetri dei lotti 2 e 3 del PEC dell'Area ex IFAS (all. n. 2);
 - Atto modificativo e sostitutivo della Convenzione a rogito Ganelli Andrea Repertorio n. 48946/31726 del 5 marzo 2021 già modificato con atto Repertorio n. 52194/33708 del 18 marzo 2022 (all. n. 3);
 - Nota di sintesi su tematiche ambientali e riscontro a Verbale della seduta dell'Organo Tecnico Comunale del 03/11/2022 (all. n. 4);
 - Parere favorevole del Presidente della Circoscrizione n. 8, nota prot. n. 1566 del 26 maggio 2023 (all. n. 5);
2. di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della Convenzione stessa (All. n. 3) 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 Proponente la modifica del P.E.C.;
3. di prendere atto che gli introiti relativi al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura della Divisione 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 alla presente modifica del 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 escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE), in quanto le modifiche al P.E.C. afferiscono unicamente alle aree assoggettate all'uso pubblico, i cui oneri manutentivi sono posti a carico del Soggetto Attuatore;
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, al fine di consentire, nel più breve tempo possibile, l'avvio degli interventi edilizi da realizzare, ai quali è collegato il completamento delle opere di urbanizzazione.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Maria Antonietta Moscariello

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-437-2023-All_1-All_1_Modifica_PEC_Area_exIFAS.pdf



2. DEL-437-2023-All_2-All_2_Progetto_Fattibilità_Opere_Urbanizzazione_Area_exIFAS.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

3. DEL-437-2023-All_3-All_3_schema_Convenzione_exIFAS.pdf
4. DEL-437-2023-All_4-All_4_riscontro_tavolo_tecnico_sintesi_ambientale.pdf
5. DEL-437-2023-All_5-All_5_parere_circ_8.pdf

