

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le  
Doc.n. 46/11

Verbale n. XI

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 30 Marzo 2011 alle ore 9,00 presenti nella sede della Circoscrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Paola BRAGANTINI i Consiglieri:

ALU' ORAZIO	BERTIN SIMONE	BERZANO PAOLA
BUDA VINCENZO	CARBOTTA DOMENICO	CIAVARRA ANTONIO
FLORIO ROCCO	IPPOLITO ANTONINO	LAMARCA ANDREA
MAZA PIERPAOLO	PANNUNZI DOMENICO	VALENTE PASQUALE

In totale con il Presidente n. 13 Consiglieri

Assenti i Consiglieri:

BALENA/BATTAGLIA/BATTISTA/GARZELLI/GIGLIOTTI/GIUVA/LIARDO/MONTICONE  
PASQUARELLA/ROBELLA/SPINA/TERLIZZI

Con l'assistenza del Segretario: Arch. Maurizio FLORIO

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

16) C.5 - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 4.24 PARENZO" SUB AMBITO 1 (1A - 1B).

## CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.5 - VALLETTE - MADONNA DI CAMPAGNA - BORGO

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C.5 - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 4.24 PARENZO" SUB AMBITO 1 (1A - 1B).

Il Presidente Paola BRAGANTINI, di concerto con i Coordinatori della II e VI Commissione di lavoro permanente Domenico CARBOTTA e Paola BERZANO, riferisce:

Il seguente provvedimento riguarda le aree comprese tra via Pianezza, via Sansovino e corso Molise e classificate, in attuazione della variante n. 162 al P.R.G., approvata con deliberazione mecc. n. 2008 07969/009 del 22/12/2008, come Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 4.24 Parenzo". Tale Z.U.T. è articolata nei sub-ambiti 1 e 2, costituenti unità di intervento indipendenti.

Il sub-ambito 1 è ulteriormente suddiviso in due ulteriori porzioni, 1a e 1b, la prima delle quali sviluppa una S.L.P. massima di 3500 mq. con destinazione "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese" mentre la seconda è costituita da aree a viabilità e verde pubblico annesse all'Ambito in quanto necessarie al completamento dell'auspicata connessione con il tessuto urbano.

Il sub-ambito 2, che sviluppa una SLP massima di 1100 mq. con destinazione "Residenziale", è completamente dedicato, considerate le relative caratteristiche morfologiche, a servizi pubblici (collegamento tra via Sansovino e corso Molise); la realizzazione della relativa S.L.P. è prevista nell'area di concentrazione dell'edificato dell'Ambito 4n Molise 2.

Come previsto nella relativa scheda normativa, l'attuazione di tale collegamento potrà avvenire anche attraverso il ricorso alle procedure espropriative, con risorse private aggiuntive messe a disposizione dalla società Novacoop.

Le aree oggetto del presente provvedimento sono, inoltre, comprese nella proposta di "Contratto di Quartiere" di via Parenzo e degli isolati vicini che la Città ha sottoposto al Ministero delle Infrastrutture e alla Regione Piemonte.

Nell'ambito degli interventi di sviluppo economico e di sostegno all'imprenditorialità nonché di riqualificazione urbanistica promossi dal citato "Contratto di Quartiere", la società Novacoop, che intende attuare il sub-ambito 1 a- 1 b, ha proposto di ricostruire ed ampliare l'attuale supermercato di corso Molise realizzando anche nuovi spazi pubblici che permettano di incrementare la qualità complessiva dei servizi e rappresentino un nuovo luogo di aggregazione in coerenza, comunque, con gli altri interventi di recupero in atto sul territorio.

Il progetto propone la realizzazione di un edificio con tipologia a piastra ad un piano fuori terra a destinazione interamente ASPI, localizzato su Corso Molise, per una SLP complessiva di progetto di mq. 3.500.

Le aree per standard urbanistico proposte in cessione gratuita alla Città ammontano a 4.697 mq.; inoltre vengono assoggettate all'uso pubblico aree per 1.737 mq., adibite a parcheggio pubblico.

Sulle aree da cedere insiste una cabina elettrica di proprietà privata che verrà parzialmente demolita a cura e spese del Proponente; la restante parte è gravata da un servitù di elettrodotto a favore di AEM Torino Distribuzione SpA.

La società Novacoop si impegna altresì a cedere, a richiesta della Città, aree localizzate nel sub-ambito 2 per totali mq. 845.

In relazione a tale proposta di intervento, gli oneri di urbanizzazione dovuti sono ad oggi stimati complessivamente in Euro 625.030,00: tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione consistono nella sistemazione delle aree a verde pubblico e nella realizzazione di spazi pedonali attrezzati, di parcheggi pubblici e della viabilità. L'importo di tali opere, individuato in base al vigente elenco prezzi della Regione Piemonte è pari ad Euro 1.104.981,64, già ridotto del coefficiente del 20 per cento di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010, e verrà comunque definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle stesse.

Il Proponente dovrà, inoltre, realizzare a proprie cura e spese un parcheggio assoggettato all'uso pubblico per un valore complessivo di € 506.959,76 ed interamente finanziato con oneri privati.

Secondo quanto previsto dalla Variante n. 162 al P.R.G. per l'attuazione del sub-ambito 2, entro la stipula della Convenzione, il Proponente corrisponderà alla Città le risorse aggiuntive necessarie a finanziare l'eventuale procedura di esproprio, pari ad € 360.000,00 come da stima del Settore Valutazioni della Città del 9 novembre 2010. In pari data il Proponente corrisponderà, altresì, l'ulteriore somma di € 36.000,00, pari al 10% dell' suddetta indennità, a copertura delle ulteriori spese legali e tecniche che si dovessero sostenere in caso di attivazione della procedura espropriativa.

La cifra complessiva di € 396.000,00 verrà in ogni caso messa a disposizione della Città indipendentemente dall'effettivo ricorso alla procedura espropriativa.

Il costo di costruzione previsto dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 non è definibile in sede di convenzione in quanto il progetto plano-volumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i parametri per la sua corretta definizione che è, pertanto, demandata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato favorevolmente valutato nella Conferenza dei Servizi del Settore Urbanizzazioni del 14 aprile 2010.

Il progetto planivolumetrico è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che, il 6 maggio 2010, ha espresso parere favorevole.

In data 2 agosto 2010 il Settore Ambiente e Territorio ha espresso parere di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica e richiesto approfondimenti sulla valutazione previsionale di clima acustico da effettuarsi ai fini del rilascio del permesso di costruire. Inoltre, su indicazione del citato Settore Ambiente ed ai sensi dell'art. 10 comma 5 della L. 447/95 e s.m.i., il Proponente dovrà corrispondere alla stipula della Convenzione la somma di Euro 11.138,59 pari al 7% degli oneri previsti per la realizzazione della nuova viabilità.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al P.E.C. sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G..

Dal punto di vista idrogeologico le aree in oggetto non sono soggette a pericolo di inondazione o di allagamento essendo interamente comprese nella classe I(P) dell'allegato B delle NUEA di P.R.G., come riportato nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Infine, in osservanza dell'articolo 22 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si prende atto che 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 allo stesso articolo della medesima Legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

Come già precisato, poiché gli interventi in progetto insistono anche su aree di proprietà privata, si potrebbe rendere necessario avviare la procedura espropriativa: la Città valuterà, al momento dell'approvazione del progetto definitivo, se l'eventuale urgenza nella realizzazione delle opere previste comporti l'applicazione della procedura di occupazione d'urgenza di cui all'art. 22 bis del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

Pertanto, occorre procedere all'approvazione del predetto progetto preliminare anche ai sensi dell'art. 93 comma 3 del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i., dell'articolo 19, comma 1, lettera d, del D.P.R. n. 554/1999 ed ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

Con successivo provvedimento consiliare si provvederà all'approvazione del progetto definitivo dell'opera in oggetto; nello stesso provvedimento si provvederà, altresì, ai sensi del combinato disposto dell'art. 98 del D.Lgs. 163/2006, degli artt. 25 e 33 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., alla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed all'approvazione del piano particellare d'esproprio, costituito dalla mappa catastale delle aree da espropriare con indicazione delle relative superfici e dall'elenco catastale dei proprietari con indicazione delle indennità spettanti a ciascuno.

La spesa necessaria per il pagamento delle indennità d'esproprio, pari ad € 360.000,00, sarà stanziata dalla società Novacoop. Il Proponente si impegna, altresì, a corrispondere alla Città l'ulteriore somma di € 36.000,00, pari al 10% della suddetta indennità, a copertura delle ulteriori spese legali e tecniche che si dovessero sostenere in caso di attivazione della procedura espropriativa. La Direzione Urbanistica provvederà ad approvare i successivi provvedimenti dirigenziali per l'espletamento della procedura espropriativa.

In conseguenza di quanto sopra esposto rispetto all'inquadramento urbanistico delle aree che potrebbero essere interessate dalla procedura ablativa, si precisa che il vincolo gravante sulle predette proprietà non ha valenza espropriativa e, pertanto, non è soggetto a decadenza, in quanto gli interventi sulle aree a servizio, riservati in via principale alla Pubblica Amministrazione (art. 19, comma 4 e art. 20, comma 1 N.U.E.A.), sono consentiti anche al privato (art. 19, comma 5 e art. 20, comma 2 e segg. N.U.E.A.).

A tal proposito, si rammenta che la sentenza n. 179/1999 della Corte Costituzionale ha ritenuto al di fuori dello schema ablatorio-espropriativo i vincoli che importano una destinazione (anche di contenuto specifico) realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene.

Pertanto, la destinazione della proprietà non importa di per sé un vincolo di carattere espropriativo, qualora sia consentito espressamente la realizzabilità dell'intervento anche da parte dei privati.

L'argomento è stato discusso in sede di II e VI - Commissione congiunta il giorno 24 marzo 2011. Ha partecipato un tecnico dell'equipe di progetto che ha illustrato con l'ausilio di slide, la trasformazione dell'ambito e le relative opere previste a progetto.

Si è sottolineato che l'oggetto del presente provvedimento e cioè la realizzazione del nuovo edificio commerciale e la costruzione di un nuovo spazio pubblico rappresentano la quota di interventi privati previsti nell'ambito del Contratto di Quartiere di via Parenzo. Il Proponente con risorse aggiuntive partecipa alla crescita degli standard della qualità della vita di una parte di periferia della

città e completa gli interventi con risorse pubbliche sugli edifici di edilizia popolare e sul complesso dell'E15.

Tutto ciò premesso,

### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 che all'art. 43 prevede l'”**attività consultiva**” del Consiglio Circostrizionale.

Dato atto che il parere sulla regolarità tecnica e correttezza amministrativa dell'atto è favorevole;

### PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** con le seguenti considerazioni sul progetto:

- 1) in economia classica si ritiene che l'investimento delle risorse pubbliche deve attivare gli investimenti privati per incrementare lo sviluppo. ( **TEORIA DEL MOLTIPLICATORE DELLO SVILUPPO**);  
L'ampliamento della Nova Coop che porterà nella zona incrementi di posti di lavoro e servizi territoriali a tutta la collettività, va in questa direzione;
- 2) La costruzione di servizi aggiuntivi - parcheggi, incremento dell'illuminazione, piazza multifunzionale e di socializzazione, il collegamento con gli spazi pubblici aperti al pubblico dell' E15, interventi sulla viabilità - migliora la qualità dell'intera zona e pone le condizioni per attirare nuove attività;
- 3) Si evidenzia che lo spazio pubblico derivante dal progetto è privo di un punto di ristoro e di un servizio igienico, chiediamo che il progetto venga implementato con la predisposizione impiantistica per consentire, senza dover fare nuovi scavi la possibile futura collocazione di tali servizi;
- 4) Il progetto prevede la costruzione di un parcheggio coperto sopra l'edificio di vendita: durante l'illustrazione del progettista è stato detto che la struttura è predisposta per eventuali installazioni di impianti fotovoltaici. Riteniamo che l'impianto fotovoltaico debba essere una componente irrinunciabile del progetto e deve funzionare sin dall'apertura del nuovo esercizio. Riteniamo inoltre che tali impianti nella nostra città debbano diventare parte integrante e vincolante dei progetti sia di nuove costruzioni che di ristrutturazione di edifici esistenti.
- 5) Esprimiamo qualche perplessità sulla presenza della pavimentazione in stabilizzato prevista da progetto nell'area ombrosa con sedute e tavolini in legno. Le esperienze pregresse di tali pavimentazioni in Circostrizione 5 non sono state positive: hanno generato malcontento nei fruitori e problemi di manutenzione e pulizia per chi si deve occupare della gestione nel tempo dello spazio pubblico
- 6) L'area verde prevista a gestione collettiva deve essere concepita in modo tale da consentire, qualora la volontà di collaborazione dei cittadini venga meno, di essere convertita senza aggravii di spesa in aiuola a manutenzione pubblica.
- 7) Si sottolinea la necessità che la realizzazione del progetto oggetto del presente provvedimento sia affiancata dalla realizzazione delle opere di completamento degli spazi pubblici previsti nell'ambito del Contratto di quartiere e cioè la pista ciclabile di collegamento fra corso Cincinnato, il Parco Vallette e l'erigenda ciclopista E27-E29 e la riqualificazione dell'area triangolare di recente acquisizione da parte della città che si trova fra l'edificio comunale di

via Sansovino 26 e il sedime di strada Villardora.

### OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione nessun Consigliere risulta assente dall'aula)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI .....13  
ASTENUTI .....==  
VOTANTI .....13  
VOTI FAVOREVOLI .....13  
VOTI CONTRARI .....==

All'unanimità

### D E L I B E R A

di esprimere PARERE FAVOREVOLE con le seguenti considerazioni sul progetto:

- 1) in economia classica si ritiene che l'investimento delle risorse pubbliche deve attivare gli investimenti privati per incrementare lo sviluppo. ( TEORIA DEL MOLTIPLICATORE DELLO SVILUPPO);  
L'ampliamento della Nova Coop che porterà nella zona incrementi di posti di lavoro e servizi territoriali a tutta la collettività, va in questa direzione;
- 2) La costruzione di servizi aggiuntivi - parcheggi, incremento dell'illuminazione, piazza multifunzionale e di socializzazione, il collegamento con gli spazi pubblici aperti al pubblico dell' E15, interventi sulla viabilità - migliora la qualità dell'intera zona e pone le condizioni per attirare nuove attività;
- 3) Si evidenzia che lo spazio pubblico derivante dal progetto è privo di un punto di ristoro e di un servizio igienico, chiediamo che il progetto venga implementato con la predisposizione impiantistica per consentire, senza dover fare nuovi scavi la possibile futura collocazione di tali servizi;
- 4) Il progetto prevede la costruzione di un parcheggio coperto sopra l'edificio di vendita: durante l'illustrazione del progettista è stato detto che la struttura è predisposta per eventuali installazioni di impianti fotovoltaici. Riteniamo che l'impianto fotovoltaico debba essere una componente irrinunciabile del progetto e deve funzionare sin dall'apertura del nuovo esercizio. Riteniamo inoltre che tali impianti nella nostra città debbano diventare parte integrante e vincolante dei progetti sia di nuove costruzioni che di ristrutturazione di edifici esistenti.
- 5) Esprimiamo qualche perplessità sulla presenza della pavimentazione in stabilizzato prevista da progetto nell'area ombrosa con sedute e tavolini in legno. Le esperienze pregresse di tali pavimentazioni in Circoscrizione 5 non sono state positive: hanno generato malcontento nei fruitori e problemi di manutenzione e pulizia per chi si deve occupare della gestione nel tempo dello spazio pubblico

- 6) L'area verde prevista a gestione collettiva deve essere concepita in modo tale da consentire, qualora la volontà di collaborazione dei cittadini venga meno, di essere convertita senza aggravii di spesa in aiuola a manutenzione pubblica.
- 7) Si sottolinea la necessità che la realizzazione del progetto oggetto del presente provvedimento sia affiancata dalla realizzazione delle opere di completamento degli spazi pubblici previsti nell'ambito del Contratto di quartiere e cioè la pista ciclabile di collegamento fra corso Cincinnato, il Parco Vallette e l'erigenda ciclopista E27-E29 e la riqualificazione dell'area triangolare di recente acquisizione da parte della città che si trova fra l'edificio comunale di via Sansovino 26 e il sedime di strada Villardora.