

**CIRCOSCRIZIONE 7 ^**  
*Aurora - Vanchiglia - Sassi*  
*- Madonna del Pilone*



**CITTA' DI TORINO**

**DELCI7 45 / 2023**

**11/09/2023**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE n. 7 ^ - Aurora - Vanchiglia - Sassi -  
Madonna del Pilone**

Convocato il Consiglio circoscrizionale nelle prescritte forme sono intervenuti: oltre al Presidente DERI Gian Luca, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALESSI Patrizia Maria	GIANOTTO Maria Claudia	PIRAS Giuseppe
AUSILIO Ernesto	GIARDINA Giorgio	RAZZETTI Sara
BRASCHI Massimo	GIOVANNINI Domenico	RODIA Daniela
CAMMARATA Giuseppe	INI' Marta Sara	SABATINO Silvio
CARIA Francesco	LAURIA Francesco Paolo	ZINDATO Maria
CRISPO Michele	LUVISON Romano	
D'APICE Ferdinando	MARTINO Francesco	
DE COLL' Francesca	MOISO Daniele	
GENOVESE Ilaria	NINNI Sol	

In totale, con il Presidente, n. 24 presenti.

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: CABBIA Maurizia Stefania

Con la partecipazione del Segretario ROLANDO Matteo

**SEDUTA PUBBLICA**

**OGGETTO:** C.7 - CONCESSIONE PLURIENNALE DI TERRENI COMUNALI SITI IN VIA VARANO N. 64 ALLA S.S.D DORINA. PROPOSTA DI CONCESSIONE AI SENSI DEL REG. COMUNALE N. 214.

Il presidente Luca Deri, di concerto con il Coordinatore della I Commissione Michele Crispo, riferisce:

Con deliberazione del Consiglio di Circoscrizione del 07/06/2019 n. mecc. 2019 02322/090 è stata approvata la pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse finalizzate alla concessione di terreni siti in via Varano n. 64 ai sensi del Regolamento n. 214, per la concessione dei beni immobili comunali ad Enti ed Associazioni, prevedendo che negli stessi potessero praticarsi attività ricreative e sportive compatibili con la configurazione del bene.

Le aree di cui trattasi aventi una superficie complessiva di mq. 6.161,00 ca e meglio identificabili nell'allegata planimetria (all. 1), sono transitate alla gestione della Circoscrizione 7 con verbale di consegna dell'Area Patrimonio del 21/05/2019, acquisito al protocollo della Circoscrizione in data 10/06/2019 con prot. n. 4871. Precedentemente una porzione di detti terreni era nella disponibilità del Servizio Suolo e Parcheggi ed utilizzata a deposito pietre, e un'altra porzione era in carico alla Direzione Patrimonio.

Con determinazione dirigenziale del 28 giugno 2019 n. mecc. 2019 42880/09 è stata approvata la pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse sul sito della Città e delle Circoscrizioni cittadine, rivolto a enti e associazioni senza fine di lucro, finalizzato alla selezione di progetti mirati alla realizzazione, nei terreni in discorso, di attività sportive, aggregative e di tempo libero, rivolte a tutti i cittadini, privilegiando il rapporto con la Circoscrizione e le altre realtà associative territoriale comunque per usi di utilità generale e non a fini esclusivamente commerciali, fissando il termine per la ricezione delle proposte al 9 agosto 2019.

Nel termine previsto per la ricezione delle proposte, è pervenuta la partecipazione alla manifestazione d'interesse da parte della S.S.D. Dorina acquisita al protocollo della Circoscrizione l' 08/08/2019 con prot. n. 5868 e conservato agli atti presso l'Ufficio Patrimonio della Circoscrizione;

Tale Società sportiva è già concessionaria dell'impianto sportivo adiacente ai terreni in discorso in forza dell'atto di concessione n. RCU 6378 del 12 aprile 2011 con scadenza al 10/05/2031;

Il progetto di utilizzo dei terreni prevede l'ampliamento dell'impianto sportivo esistente e la costruzione di una nuova struttura coperta con campo polivalente dotato di tribuna, dedicata alla pratica del calcio a 5, del volley, del basket, della ginnastica per anziani e delle arti marziali, oltre alla realizzazione di un altro campo di calcio a 5 in erba sintetica, all'ampliamento degli attuali spogliatoi e alla realizzazione di un'area destinata a parcheggio, per un importo stimato per la realizzazione di detti interventi pari ad € 621.000,00 (All. 2);

Con Deliberazione di Consiglio Circoscrizionale n. 7/2021 del 01/03/2021 avente ad oggetto " C7- Concessione pluriennale di terreni comunali siti in via Varano n. 64 alla SSD Dorina. Proposta di Concessione ai sensi del Reg. Comunale n. 214" la Circoscrizione 7 accoglieva favorevolmente la proposta progettuale e approvava la concessione dei terreni alla suddetta Società Sportiva per anni 19 a far data dalla firma del contratto, al canone concessorio annuo di € 2.400,00 oltre IVA 22%, pari al 30% della valutazione patrimoniale di € 8.000,00 attribuendo al concessionario un beneficio economico indiretto di € 5.600,00 annui e complessivi € 106.400,00;

Successivamente all'approvazione del suddetto atto si rilevavano criticità riguardanti l'opportunità di realizzazione della struttura prevista, all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale;

Pertanto, al fine di poter consentire la riqualificazione della zona e la realizzazione dell'opera pubblica, considerata di rilevante interesse per la Città, e al contempo verificare la compatibilità di realizzazione di nuove infrastrutture all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, si è dato avvio a interlocuzioni tra il Settore Urbanistica della Città di Torino con l'ASL TO:

- in data 25/03/2021 con comunicazione avente ad oggetto: “Interventi all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale. Verifica di compatibilità e richiesta di parere per riduzione fasce ai sensi dei commi 6 ter e 6 quater dell'Art. 27 della LR n. 56/1977 smi” a firma dell'Assessore all'Urbanistica Antonino Iaria e dell'Assessore ai Servizi Cimiteriali Marco Giusta la Città richiedeva all'ASL TO di esprimere un parere di competenza al fine di consentire alla Città di individuare i percorsi amministrativi più efficaci al raggiungimento degli obiettivi oggetto dell'istanza;
- In data 26/05/2021 prot. 277 segue integrazione alla precedente nota del 25/03/2021 mediante la quale si descrive con maggior attenzione il progetto proposto dalla SSD Dorina e accettato dalla Circostrizione7 mediante propria deliberazione, e si rinnova la richiesta di parere già inoltrata;
- In data 16/09/2021 prot. 459 con nota a firma dell'Assessore all'Urbanistica Antonino Iaria avente ad oggetto “Interventi all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale. Integrazione richiesta di parere per riduzione fasce ai sensi dei commi 6 ter e 6 quater dell'Art. 27 della LR n. 56/1977 s.m.i.” si richiedeva, tra le altre cose (alla lettera c), di esprimere un parere relativamente all'ampliamento dell'Impianto Sportivo di Via Varano n. 64 specificando che l'area interessata è ubicata a sud del Cimitero Monumentale, in adiacenza a Via Alfonso Varano n. 64 posta a nord, alle esistenti strutture comunali del Varano Sport Villane ad est, l'area comunale alberata di “deposito pietre” ad ovest e sud. Nella fattispecie si specificava che la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 metri si rendeva necessaria al fine di poter realizzare l'intervento ritenuto di interesse pubblico, quale l'ampliamento dell'esistente impianto sportivo gestito dalla S.S.D Dorina (già concessionaria dell'impianto), per la realizzazione di un campo di calcio a cinque scoperto, di un blocco per spogliatoi, nonché di una struttura polifunzionale coperta, il tutto da localizzarsi all'esterno della fascia di rispetto ridotta del Cimitero Monumentale, al fine di consentire la rivitalizzazione dell'impianto sportivo presente da tempo sul territorio della Circostrizione 7.
- In data 03/06/2022 (prot. ASL 22/012187) con comunicazione avente ad oggetto “Impianto Sportivo comunale sito in via Alfonso Varano n. 64 – Interventi all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali. Verifica di compatibilità OOPP” l'ASLTO richiedeva ulteriori approfondimenti di valutazione tecnica da parte della Città di Torino che dimostrassero l'idoneità dei terreni circostanti alla riduzione della fascia di rispetto, rimandando al Città stessa, decorsi 2 mesi dalla richiesta all'ASL ed in assenza di risposta, la responsabilità e la decisione di riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali.
- In data 19/10/2022 Il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata inoltrava al gestore dei servizi cimiteriali cittadini AFC Torino spa, richiesta di parere di competenza rispetto alle previsioni della pianificazione di settore, con particolare riferimento ad eventuali ampliamenti previsti per il cimitero monumentale e di rilasciare nulla osta a procedere all'istanza di riduzione parziale della fascia di rispetto cimiteriale in corrispondenza dell'impianto sportivo sito in via varano n. 64.
- Con propria nota del 29/11/2022 inoltrata a mezzo PEC l'AFC Torino spa comunicava che non si prevedeva alcun ampliamento o realizzazione di nuove costruzioni a favore del riuso di complessi di sepoltura esistenti.
- In data 16/01/2023 (riferimento n. 17/\_SI/2021) il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata, prendendo atto della risposta pervenuta da parte di ASL TO in data 03/06/2022 prot. 2022/A, e della comunicazione da parte di AFC Torino spa, trasmetteva ad ASL TO la valutazione tecnica attestante l'idoneità dei terreni alla riduzione della fascia di rispetto, nell'ambito della quale non si rilevavano motivi ostativi all'ampliamento dell'impianto sportivo. Allegava alla stessa, tra le altre documentazioni, la Relazione Geologica Idrologica (prot. n. 3568 del 23/12/2022) (All. 3)

unitamente alla nuova ipotesi progettuale di ampliamento dell'impianto sportivo di via Varano 64, comprensiva di tavole e planimetrie da cui si evinceva lo spostamento del campo coperto e del campo di calcio a 5 scoperto al di sotto della fascia di rispetto cimiteriale 50 mt, insistenti sui terreni identificati come i nr. 2b e 4 dell'allegata planimetria catastale (All. 4).

Preso atto della variazione della progettualità relativamente alle aree di realizzazione delle infrastrutture notificata dalla SSD Dorina con propria nota dell' 11/07/2023 prot. 2259 (All.5)

Dato atto che resta invariata la condizione secondo cui la SSD Dorina, a propria cura e spese, provvederà, prima della stipulazione del contratto, ad installare i contatori (acqua, luce e riscaldamento) attualmente non presenti e ad intestarsi tutti i contratti relativi alla fornitura delle utenze precisando che tutte le spese delle utenze saranno a totale carico del concessionario.

Considerato che i lavori proposti da parte della SSD Dorina verranno effettuati sui terreni posti in via Varano n. 64 nell'interesse esclusivo del concessionario stesso, che li eseguirà per poter sfruttare il servizio rivolto alla cittadinanza. Pertanto, dall'esecuzione di detti lavori non deriverà un interesse economico immediato e diretto del Comune di Torino alla realizzazione di tali lavori, poiché l'Ente stesso detiene unicamente un interesse istituzionale a offrire un servizio alla cittadinanza e, precisamente, quello di promuovere e diffondere le pratiche sportive attraverso tutte le strutture disponibili.

Attestato altresì che non sussiste correlazione alcuna tra l'importo dei lavori, quale dichiarato dalla SSD Dorina nel progetto presentato e l'importo del canone, ovvero che la determinazione del canone stesso è effettuata in maniera indipendente dall'importo dei lavori che verranno eseguiti. Tale determinazione è, infatti, correlata all'esito dell'apposita valutazione patrimoniale dell'impianto effettuata dalla Divisione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport - Area Patrimonio Servizio Edifici Comunali Gestione Amministrativa - Ufficio Valutazioni e Accatastamenti, con Perizia Tecnica Estimativa progr. 271/2019, prot. 10356 del 29 ottobre 2019, ed in relazione all'abbattimento previsto dal Regolamento 214 art. 6, validato dal Gruppo di Lavoro Interassessorile in data 15/09/2020 .

Attestato inoltre che la spesa per l'esecuzione dei lavori di cui al capoverso precedente sarà interamente ammortizzata dal concessionario e che al momento della riconsegna dell'impianto alla Città, alla scadenza del periodo di concessione, non si prevede un valore residuo dei lavori eseguiti;

Atteso che la durata della concessione stessa, in armonia con quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento n. 214, è stata calcolata in rapporto al periodo necessario per l'ammortamento dell'investimento proposto dal concessionario, in coerenza con il piano economico-finanziario presentato dalla SSD Dorina e considerato pertanto che l'interesse economico del Comune è limitato al fatto che l'attuale valore dell'immobile non risulti inferiore, nel momento in cui il Comune rientrerà in possesso del bene allo scadere della concessione. Qualora, al termine ordinario della concessione, il concessionario non avesse ammortizzato l'importo complessivo dell'intervento, lo stesso presenterà fattura per il valore residuo del bene.

Verificato che la SSD Dorina, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del Regolamento delle modalità di erogazione dei contributi n. 373 non ha pendenze di carattere amministrativo nei confronti della Città.

Atteso che, in osservanza delle disposizioni contenute nell'art. 5 comma 5 del citato Regolamento n. 214, il presente provvedimento sarà trasmesso in copia ai Servizi Centrali ed alle Divisioni Comunali competenti.

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri di utenza.

Dato atto che la proposta di accettazione della variazione del progetto di concessione è stata discussa in sede di I e V Commissione congiunte in data 13 Luglio 2023.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.18/08/2000 n.267 e s.m.i.

Visto lo Statuto della Città approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.mecc.2010/08431/0002 del 07/02/2011 e s.m.i.

Visto il Regolamento del Decentramento n. 374, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 17 dicembre 2015 (mecc. 2015 02280/094), esecutiva dal 1 gennaio 2016, il quale, fra l'altro, all'art. 42 commi 1 e 2, dispone in merito alle "competenze proprie" attribuite ai Consigli Circoscrizionali, cui appartiene l'attività in oggetto e s.m.i.;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del Nuovo Testo Unico approvato con D.Lgs 18/8/2000 n. 267 e art.1 del succitato Regolamento del Decentramento sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Viste le disposizioni legislative sopra richiamate,

#### PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

1. di accogliere, per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si richiamano integralmente, la proposta di variazione della realizzazione del progetto di ampliamento dell'impianto sportivo sito in via Varano n. 64 - Torino, già presentato dalla S.S.D. Dorina con sede in Torino via Varano 64 - CF 07714820012 P.Iva 10547240019 nella persona del legale rappresentante Sig. Carlo Giardino in data 08/08/2019 prot. 5868, formalizzata con nota del 11/07/2023 prot. 2259, previa riduzione parziale della fascia di rispetto cimiteriale da parte della Città di Torino;
2. di prendere atto della variazione del progetto limitatamente allo spostamento del campo coperto e del campo di calcio a 5 scoperto che insisteranno sui terreni identificati con i nr. 2b e 4 dell'allegata planimetria (All. 3 - 4 - 5);
3. di attestare che i terreni sono presenti nell'inventario dei beni immobili della Città di Torino, censiti al Catasto Terreni al fg. 1211 particelle 6 parte 7, 8, 87 parte e 93 parte;
4. di confermare quanto già approvato con DelCI7 n. 7/2021 del 01/03/2021 ribadendo che la

concessione decorrerà dalla data di stipula del contratto di concessione ed avrà durata di 19 anni e che sarà corrisposto un canone concessorio nella misura di € 2.400,00 oltre IVA 22%, pari al 30% della valutazione patrimoniale di € 8.000,00 attribuendo al concessionario un beneficio economico indiretto di € 5.600,00 annui e complessivi € 106.400,00;

5. di demandare al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata l'approvazione degli atti amministrativi necessari all'approvazione della riduzione parziale della fascia di rispetto cimiteriale limitatamente ai terreni sui quali è prevista la realizzazione delle opere oggetto del presente atto ;
6. di demandare a successiva determinazione del Dirigente di Area della Circoscrizione l'approvazione dello schema di convenzione e i seguenti atti necessari;
7. di inoltrare, in ossequio alle disposizioni contenute nell'art. 5 comma 5, del citato Regolamento n. 214, il presente provvedimento in copia ai Servizi Centrali ed alle Divisioni Comunali per i provvedimenti di competenza;
8. Di dare altresì atto che:
  - il presente provvedimento è stato adottato nel rispetto della Deliberazione della Giunta Comunale 2012-04257 /08 del 31/07/2012 ed inoltrato al Servizio Controllo Utenze Contabilità fornitori per il rilascio della opportuna validazione;
  - è stata acquisita apposita dichiarazione ai sensi dell'art.1 comma 9 lett. e) Legge 190/2012, conservata agli atti del servizio
  - il presente provvedimento non rientra per natura e contenuti fra quelli assoggettati alla V.I.E. (all. 6).
  - che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione della Sezione Internet "Amministrazione aperta".
9. di dichiarare, attesa l'urgenza derivante dalla necessità di assegnare i terreni nel minor tempo possibile per limitare il degrado della zona, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV Comma del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

## **IL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE**

Procede alla votazione nei modi di legge.

Il Presidente dichiara APPROVATA tale proposta di DELIBERAZIONE con il seguente risultato:

Presenti e votanti: 24

Voti favorevoli: 24

ALESSI, AUSILIO, BRASCHI, CAMMARATA, CARIA, CRISPO, D'APICE, DE COLL', DERI, GENOVESE, GIANOTTO, GIARDINA, GIOVANNINI, INI', LAURIA, LUVISON, MARTINO, MOISO, NINNI, PIRAS, RAZZETTI, RODIA, SABATINO, ZINDATO

## IL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

Con successiva votazione dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, con il seguente risultato:

Presenti e votanti: 24

Voti favorevoli: 24

ALESSI, AUSILIO, BRASCHI, CAMMARATA, CARIA, CRISPO, D'APICE, DE COLL', DERI, GENOVESE, GIANOTTO, GIARDINA, GIOVANNINI, INI', LAURIA, LUVISON, MARTINO, MOISO, NINNI, PIRAS, RAZZETTI, RODIA, SABATINO, ZINDATO

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE  
Enrico Donotti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.







LA DIRIGENTE FINANZIARIA  
Maria Assunta Petrozzino

---

IL PRESIDENTE  
Firmato digitalmente  
Gian Luca Deri

IL SEGRETARIO  
Firmato elettronicamente  
Matteo Rolando

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. DELCI7-45-2023-All\_1-all\_1\_planimetria\_2019.pdf 
2. DELCI7-45-2023-All\_2-All\_2\_Progetto\_Dorina.pdf 
3. DELCI7-45-2023-All\_3-All\_3\_Relazione\_Geologica.pdf 
4. DELCI7-45-2023-All\_4-All\_4\_planimetria\_catastale.pdf 
5. DELCI7-45-2023-All\_5-All\_6\_VIE.pdf 
6. DELCI7-45-2023-All\_6-All\_5\_prot\_2259\_ampliam\_Varano\_village.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