



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

ATTO N. DEL 94

Torino, 09/02/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO	Alberto UNIA
Marco Alessandro GIUSTA	Alberto SACCO
Antonino IARIA	Sergio ROLANDO
Maria LAPIETRA	Marco PIRONTI
Francesca Paola LEON	

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Roberto FINARDI

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

**OGGETTO: MODIFICA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELL'AREA
NORMATIVA R3 DENOMINATA "BARDONECCHIA" – APPROVAZIONE.**

Con Deliberazione della Giunta Comunale del 3 dicembre 2019 (mecc n. 2019 05725/009) e successiva rettifica del 13 dicembre 2019 (mecc. n. 2019 06217/009) è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'area normativa denominata "Bardonecchia", che prevede la realizzazione di due edifici residenziali per un totale di 9.000 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP): in particolare, un edificio su via Bardonecchia, in aderenza all'edificio già esistente, di altezza pari a 11 piani fuori terra e un edificio "a lama" di 9 piani fuori terra lungo via Marsigli, in prosecuzione della recinzione della scuola situata nella stessa via ed in arretramento rispetto al filo attuale.

Con atto a rogito Notaio Marco Valente (Rep. n. 91928 Racc. n. 32798) in data 19 dicembre 2019 è stata sottoscritta la Convenzione attuativa del P.E.C. nella quale, tra l'altro, sono previsti l'assoggettamento e la cessione delle aree a servizi pubblici nonché la monetizzazione di un'ulteriore quota di servizi. In particolare, sono state cedute gratuitamente alla Città aree per servizi pubblici pari a mq 4.744, assoggettate all'uso pubblico aree pari a mq 1.799 e monetizzata la quota residua pari a mq 82 in applicazione dell'art.6, comma 9 delle N.U.E.A. di P.R.G., per un totale di mq 6.625 di aree per servizi pubblici, corrispondenti al fabbisogno generato dall'intervento.

La modifica al Piano Esecutivo Convenzionato, presentato in data 21 gennaio 2020 (prot.n. 216), e più volte integrato, da ultimo in data 5 agosto 2020 (protocolli nn. 2151 e 2152), prevede una nuova soluzione progettuale relativa all'edificio localizzato su via Marsigli, a parità di SLP e con un aumento di aree per servizi in assoggettamento, per un totale complessivo di mq 6.822 senza modifica delle aree già cedute. Tale rimodulazione del corpo di fabbrica con altezze differenziate è stata ritenuta migliorativa dall'Amministrazione e dalla Commissione Edilizia che, in data 7 maggio 2020, ha espresso parere favorevole. La soluzione proposta permette, infatti, una maggiore percezione e fruibilità pubblica con l'apertura e la sistemazione a verde pubblico dell'angolo tra le vie Bardonecchia e Marsigli, con conseguente riduzione dell'impronta dell'edificio. La citata soluzione progettuale comporta deroga al vigente Regolamento Edilizio della Città, ai sensi dell'articolo 45.1.e, all'Appendice 1, articolo A "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)" comma A11, in quanto prevede, in particolare, l'elevazione dell'edificio con un'altezza nei limiti di 34,50 m., sebbene comunque maggiore di quella ammessa dal citato articolo del Regolamento Edilizio.

In data 29 giugno 2020, con deliberazione mecc. n. 2020 01136/009, il Consiglio Comunale ha approvato, pertanto, limitatamente ai fronti prospettanti lungo la via Marsigli dell'area normativa R3 "Bardonecchia", ai sensi dell'articolo 45.1.e., la deroga all'Appendice 1, articolo A "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)", comma A11 del vigente Regolamento Edilizio.

A seguito della citata approvazione da parte del Consiglio Comunale e dell'aggiornamento della documentazione presentata il 5 agosto 2020 (prot. n. 2151), in data 10 agosto 2020, con Determinazione Dirigenziale n. 2686, l'Area Urbanistica ha quindi inviato all'Autorità Competente la documentazione completa ed adeguata per l'avvio della verifica di assoggettabilità a V.A.S.

In data 27 agosto 2020 l'Area Ambiente ha indetto la conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e asincrona, comunicando il termine del procedimento al 10 novembre 2020. In data 23 ottobre 2020, con Determinazione Dirigenziale n. 3765, l'Area Ambiente ha escluso dalla fase di valutazione della V.A.S. la modifica al Piano Esecutivo Convenzionato, subordinatamente alle prescrizioni da recepirsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di progettazione edilizia nell'ambito dei relativi procedimenti, dando altresì atto che, in merito alla verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – PCA della Città di Torino (approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010), le modifiche previste non incidono su elementi significativi per il processo di classificazione acustica.

L'Area Edilizia Privata, in data 20 ottobre 2020 (prot. 2989), ha espresso parere favorevole con la richiesta di verifica del numero dei piani fuori terra previsti per il fabbricato in progetto, a seguito delle modifiche apportate dal D.Lgs. 14 luglio 2020, n. 73 “Attuazione della Direttiva UE 2018/2 che modifica la Direttiva UE 2012/27/UE sull'efficienza energetica” che, all'art. 13, ha apportato modifiche all'articolo 14 del D.Lgs. n. 102 del 2014, abrogando il comma 6 inerente i maggiori spessori delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedenti ai 30 centimetri, nei casi di nuova costruzione, e le relative deroghe alle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali.

A seguito del predetto parere, con pec in data 17 novembre 2020 prot. part. n. 3348, la Città ha comunicato ai Proponenti che i medesimi dovranno, pertanto, rispettare la normativa edilizia vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, con particolare riguardo alla predetta normativa sopravvenuta.

Con riguardo alle opere di urbanizzazione, con la modifica del progetto sono stati ridotti i lotti di intervento da 4 a 3. In fase di realizzazione del primo edificio su via Bardonecchia (lotto 1), saranno eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti tutte le opere funzionali all'edificio in progetto oltre a quelle previste sulla banchina verde di via Marsigli; con la realizzazione del secondo edificio (lotti 2 e 3) saranno realizzate le restanti opere, in particolare il giardino pubblico con relativa illuminazione pubblica, la piantumazione di alberi, il completamento della fognatura bianca, la sistemazione dei marciapiedi, la pista ciclabile e lo spostamento della cabina elettrica di via Medardo Rosso all'interno del fabbricato comunale in via Marsigli angolo via Fattori.

Le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti risultano pari ad Euro 765.321,94, già ridotti del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 27 settembre 2010 (mecc. n. 2010-02469/009). A tale valore va aggiunto l'importo di Euro 56.582,70 di cui Euro 15.894,30 per lo spostamento della cabina elettrica di via Medardo Rosso di proprietà di IRETI S.p.a., oltre ad Euro 40.688,40 per lo spostamento della cabina elettrica di via Bardonecchia anch'essa di proprietà di IRETI S.p.a. (opere già eseguite). Pertanto, il totale complessivo delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione è pari a Euro 821.904,64.

Inoltre, saranno realizzate sulle aree in assoggettamento all'uso pubblico, a cura e spese dei Proponenti, opere per un totale pari a Euro 48.062,29 per la realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, illuminazione e parte del giardino pubblico, cui va aggiunto l'importo di Euro 22.363,29 per lo spostamento della cabina elettrica di via Bardonecchia di proprietà di IRETI S.p.a. (già avvenuto), per un totale di Euro 70.425,58.

A cura e spese è, altresì, prevista la posa di un manto fonoassorbente, come prescritto dalla Determinazione Dirigenziale cron. n. 56 del 28 febbraio 2019 (mecc. n. 2019-40909/126) dell'Area Ambiente - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, il cui valore verrà quantificato in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione complessive sono pertanto le seguenti:

- opere di urbanizzazione a scomputo euro 956.652,42

coefficiente di riduzione del 20% euro 191.330,48

(di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010, mecc. n. 2010 02469/009)

Totale stima opere di urbanizzazione a scomputo euro 765.321,94

- opere di urbanizzazione a scomputo spostamento cabine elettriche euro 56.582,70

Totale generale stima opere di urbanizzazione a scomputo euro 821.904,64

- opere di urbanizzazione a cura e spese del Proponente:

sulle aree assoggettate all'uso pubblico euro 70.425,58

interventi di risanamento acustico - posa di manto fonoassorbente valore da quantificare in sede di progetto esecutivo

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere previste dalla modifica al P.E.C. è stato inviato al Servizio Urbanizzazioni che, in data 29 settembre 2020 (prot. 2655), ha espresso parere favorevole.

La Società Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio dei titoli abilitativi, mentre la stima degli oneri di urbanizzazione dovuti relativamente al P.E.C. è pari ad Euro 1.334.070,00, di cui Euro 627.210,00 per oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 706.860,00 per oneri di urbanizzazione secondaria.

Considerato che in sede di modifica del P.E.C. i Proponenti hanno reperito la totalità degli standard urbanistici dovuti, assoggettando all'uso pubblico un'area di maggiori dimensioni e che, pertanto, ricorre la fattispecie descritta all'ultimo periodo dell'articolo 6 della Convenzione sottoscritta il 19 dicembre 2019, la somma di Euro 18.450,00, già versata dai Proponenti a titolo di monetizzazione di aree per servizi per complessivi 82 mq., sarà regolarizzata da parte della Città e considerata quale anticipazione del Contributo di Costruzione da definirsi in sede di rilascio del permesso di costruire.

La Commissione VIE, in data 1 ottobre 2020, ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico.

A seguito della Determinazione Dirigenziale n. 5217 del 14 dicembre 2020, di accoglimento della Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato dell'area normativa R3 denominata "Bardonecchia" ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati di Modifica del P.E.C. e del relativo Schema di Convenzione integrativa (All. n. 4) per quindici giorni consecutivi, dal 17 dicembre 2020 al 1 gennaio 2021 compreso, nei successivi quindici giorni corrispondenti, ovvero entro il 16 gennaio 2021, non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

La documentazione completa relativa alla presente Modifica al P.E.C. “Bardonecchia” è stata altresì trasmessa con nota Prot. n. 3770 del 16 dicembre 2020 alla Circoscrizione n. 3 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con deliberazione n. 4/2021 del Consiglio Circostrizionale del 20 gennaio 2021, ha espresso parere favorevole, allegato al presente provvedimento (All. n. 10).

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 del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Area Normativa R3 denominata "Bardonecchia", che si compone dei seguenti allegati (All. nn. 1-10):

Allegato 1 Piano Esecutivo Convenzionato;

Allegato 2 Progetto di Fattibilità Tecnica Economica delle Opere di Urbanizzazione;

Allegato 3 Valutazione Impatto Economico VIE;

Allegato 4 Schema di Convenzione;

Allegato 5 Relazione sulla Qualità Ambientale del Sottosuolo, Geologica e Geotecnica;

Allegato 6 Valutazione Clima Acustico e Compatibilità Acustica;

Allegato 7 Verifica Assoggettabilità a V.A.S.;

Allegato 8 Relazione Agronomica;

Allegato 9 Determinazione Dirigenziale Area Ambiente esclusione V.A.S. n. 3765 del 23 ottobre 2020;

Allegato 10 Parere Circostrizione n. 3 di cui alla Deliberazione n. 4/2021 del Consiglio Circostrizionale del 20 gennaio 2021;

2. di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della Convenzione integrativa (All. n. 4) alla Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Marco Valente in data 19 dicembre 2019, Rep. n. 91928, Racc. n. 32798, relativa al Piano Esecutivo Convenzionato dell'area normativa R3 "Bardonecchia", 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 proprietaria delle aree del P.E.C., Proponente del P.E.C. stesso;

3. di prendere atto che gli introiti relativi al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura dell'Area 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 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 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 conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (All. n. 3);

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, per poter dar corso al più presto alla relativa attuazione.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Rosa Adalgisa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

LA SINDACA
Firmato digitalmente
Chiara Appendino

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Giuseppe Ferrari

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-94-2021-All_1-DD-5217-2020-TESTO_ATTO.pdf 
2. DEL-94-2021-All_2-DD-5217-2020-All_1-All_1_Piano_Esecutivo_Convenzionato.pdf 
3. DEL-94-2021-All_3-DD-5217-2020-All_2-All_2_Progetto_Fattibilita_Tecnica_Economica_OO_UU.pdf 
4. DEL-94-2021-All_4-DD-5217-2020-All_3-All_3_Valutazione_Impatto_Economico_VIE.pdf 
5. DEL-94-2021-All_5-DD-5217-2020-All_4-All_4_Schema_Convenzione.pdf.p7m 
6. DEL-94-2021-All_6-DD-5217-2020-All_5-
All_5_Relazione_Qualita_Ambientale_sottosuolo_Geologica_Geotecnica.pdf 
7. DEL-94-2021-All_7-DD-5217-2020-All_6-All_6_Valutazione_Clima_Compatibilita_Acustica.pdf 
8. DEL-94-2021-All_8-DD-5217-2020-All_7-All_7_Verifica_Assoggettabilita_VAS.pdf 
9. DEL-94-2021-All_9-DD-5217-2020-All_8-All_8_Relazione_Agronomica.pdf 
10. DEL-94-2021-All_10-DD-5217-2020-All_9-All_9_D_D_Ambiene_3765_23_10_2020.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

11. DEL-94-2021-All_11-DELICI3-4-2021-TESTO_ATTO.pdf

