



CITTA' DI TORINO

SEGRETARIO GENERALE

PROPOSTA N. 28202

Torino, 29/09/2021

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE “ATTO DI INDIRIZZO” PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE EX GONDRAND ED EX CARLINI, POSTE TRA VIA FRANCESCO CIGNA, VIA LAURO ROSSI, CORSO VENEZIA E PARCO SEMPIONE EST, AI SENSI DEI COMMI DAL 9 AL 14 - ART. 5 - D.L. 13 MAGGIO 2011 N. 70 CONVERTITO IN L. 12 LUGLIO 2011 N. 106.

L'Assessore Iaria propone

Si premette che il Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106, ha previsto alla lettera h) - comma 1 - dell'articolo 5 l'introduzione di una “*legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane*”, in sostanza al fine di “superare” i vari “piani casa regionali” che avevano avuto una disomogenea ed in alcuni casi difficoltosa applicazione sul territorio nazionale; ai commi da 9 a 14 dello stesso articolo 5, vengono dettagliate le specifiche disposizioni, nelle quali si prevede che “*al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto (entro l'11/9/2011 n.d.r.) specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

- a. *il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
- b. *la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c. *l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d. *le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.”.*

Inoltre in base al comma 14 del medesimo articolo 5, nelle Regioni a statuto ordinario, decorso il

termine di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (dal 10/11/2011 n.d.r.), le disposizioni introdotte dal comma 9 sono immediatamente applicabili e sino all'approvazione della specifica legge regionale, la volumetria aggiuntiva, da riconoscere quale misura premiale, è realizzabile in misura non superiore al venti per cento del volume dell'edificio, se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici destinati ad uso diverso.

Entro i prima citati termini previsti, la Regione Piemonte non ha approvato alcuna legge di incentivazione delle azioni e recepimento delle disposizioni introdotte dalla legge nazionale e con specifica Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012 n. 7/UOL, ha provveduto a fornire le prime indicazioni interpretative e applicative.

Con successivo Comunicato dell'Assessore regionale di competenza, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (Supplemento Ordinario del 16 ottobre 2014), sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in deroga, previsti dal Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011.

Successivamente il comma 271 - articolo 1 - della Legge 23 dicembre 2014 n. 190, ha disposto che le previsioni e le agevolazioni di cui all'articolo 5, commi 9 e 14, del D.L. 70/2011, convertito con L. 106/2011, si interpretano nel senso che le agevolazioni incentivanti, prevalgono sulle normative del piano regolatore generale, anche relative a piani particolareggiati o attuativi, fermi i limiti previsti dalla stessa disposizione.

Nel contempo, la Città di Torino con quattro Delibere della Giunta Comunale (26 febbraio 2013 mecc. 2013-00872, 1° ottobre 2013 mecc. 2013-04494, 25 marzo 2014 mecc. 2014-01399 e 20 novembre 2014 mecc. 2014-05605), ha approvato alcuni indirizzi e criteri applicativi delle norme di incentivazione contenute nel D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011, finalizzati a consentire la valutazione delle proposte progettuali avanzate ai sensi di tale legge, a semplificare ed accelerare le fasi tecniche istruttorie nonché per garantire un bilanciamento, in termini di proporzionalità, tra l'interesse privato e quello pubblico.

L'ambito oggetto della proposta di intervento (depositata al Servizio MUDE dell'Area Edilizia privata in data 10/5/2021 al protocollo n. 0010521 - Pratica n. 2021-15-10521), composta dagli immobili della "ex Gondrand" e della "ex Carlini", ricade nel territorio della Circoscrizione Amministrativa 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) ed è situato nel quadrante Nord della Città, ricompreso tra la Via Francesco Cigna, la Via Lauro Rossi, il Viale della Spina (Corso Venezia) ed il Parco Sempione est.

Il contesto urbano ha natura complessa, lungo Via Lauro Rossi, in declivio sul lato opposto agli immobili ex Gondrand, sono presenti edifici residenziali a 4/5 piani fuori terra, realizzati negli anni '60/'70 del secolo scorso, oltre ad un edificio produttivo a 1/2 piani fuori terra (occupato dalla Ditta Cimir) localizzato all'incrocio tra la Via Lauro Rossi ed il Viale della Spina che è in corso di completamento nel tratto compreso tra la stessa Via Lauro Rossi e Corso Grosseto e che costituirà lo sbocco verso la tangenziale. Su entrambi i lati della Via Lauro Rossi sono presenti contrafforti dismessi in c.a., di rilevante dimensione che sostenevano il sovrappasso viabilistico alla ferrovia, di collegamento con Via Breglio, struttura demolita negli anni '90 del secolo scorso.

Il fronte nord/ovest dell'ambito rivolto verso il Viale della Spina ha un notevole dislivello rispetto al suddetto Viale e confina con aree di proprietà della Città di Torino e di RFI, interessate dal Progetto del Viale della Spina (Corso Venezia) che si sovrappone alla Linea ferroviaria interrata Torino-

Milano, nonché con il progetto di realizzazione della Stazione Autolinee a lunga percorrenza.

Sullo stesso fronte nord/ovest è localizzato l'accesso al sottopasso pedonale interrato che connette il lato est con il lato ovest del Viale della Spina in prossimità della Stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano Torinese, denominata "Rebaudengo Sud", un secondo accesso alla Stazione è localizzato più a nord di fronte agli immobili della ex Carlini; inoltre tutto il fronte verso il Viale della Spina è interessato dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica della Linea 2 della Metropolitana torinese approvato con deliberazione della Giunta Comunale 4 febbraio 2020 mecc. 2020-00368, la cui progettazione Definitiva - in itinere - è stata affidata dalla Città di Torino ad Infratrasporti.To s.r.l. (Infra.To); parte dell'area della ex Gondrand, ma soprattutto l'area della ex Carlini, sono interessate dal Progetto della Stazione interrata Rebaudengo della suddetta Linea 2, con uscita/accessi a raso, come dal P.F.T.E. approvato.

Il fronte nord/est dell'ambito confina con aree verdi di proprietà della Città di Torino dell'attuale Parco Sempione est, al cui interno sono presenti alcune strutture sportive (campo da calcio, campi da tennis, piscina coperta e scoperta) in parte non più utilizzate, nonché l'adiacente immobile denominato "Spazio 211" e relativa area pertinenziale, in concessione dalla Città di Torino per attività culturali.

Il fronte est dell'ambito confina invece con Via Francesco Cigna su cui si sono presenti edifici residenziali a 4 piani fuori terra, oltreché la parte retrostante dell'Istituto scolastico comprensivo "Corso Vercelli".

Detto ambito risulta essere localizzato in una posizione di straordinario interesse per le caratteristiche di intermodalità, ovvero di relazione e scambio con vari sistemi di mobilità pubblica e privata; infatti, è localizzato in prossimità della Stazione Rebaudengo del Sistema Ferroviario Metropolitano, ha accesso all'asse di penetrazione urbana del Passante dove saranno presenti linee di trasporto urbano di GTT, ed in prossimità di via Fossata dove verrà realizzata la nuova Stazione della Autolinee a lunga percorrenza che ospiterà anche una struttura ricettiva e dove sono già presenti linee di trasporto pubblico, nonché la piazza della Stazione dove sono presenti taxi e saranno insediati stazioni di car/moto e bike sharing, nonché in adiacenza alla Stazione interrata di partenza del primo lotto della Linea 2 della Metropolitana in fase avanzata di progettazione.

Gli immobili della ex Gondrand, di proprietà di una importante società italiana che opera nel settore della logistica a livello europeo, sono dismessi da oltre 15 anni e precedentemente sono stati utilizzati per attività di deposito logistico, di magazzino e consegna merci, sono costituiti da un fabbricato principale a 1 p.f.t. di notevole altezza ed impatto ambientale, da un fabbricato per uffici a 7 p.f.t. e da fabbricati minori a 1 p.f.t., localizzati su un'area avente superficie territoriale di 33.733 mq. con una superficie lorda di pavimento di circa 17.213 mq.; gli stessi fabbricati sono in uno stato di notevole degrado e abbandono con evidenti problematiche di sicurezza e di ordine pubblico con occupazioni improprie, in questo contesto si è sviluppata, tra l'altro, una diffusa attività di malaffare, di difficile controllo.

Gli immobili della ex Carlini, rimasti dismessi anche loro per svariati anni, ed acquisiti qualche anno fa da una società di costruzione per il tramite di un'asta fallimentare, in passato sono stati utilizzati per attività produttiva e di deposito, gli stessi sono costituiti da un fabbricato principale a 1 p.f.t. e da un fabbricato per uffici ed accessori a 2 p.f.t., localizzati su un'area avente superficie territoriale di 4.735 mq. con una superficie lorda di pavimento di circa 4.070 mq.; anche detti fabbricati sono in uno stato di notevole degrado e abbandono con evidenti problematiche di sicurezza e di ordine pubblico per occupazioni improprie, oltreché problematiche ambientali visto

che il fabbricato principale risulta essere coperto da lastre in cemento-amianto.

Il P.R.G. vigente ricomprende le Aree ex Gondrand ed ex Carlini in una Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T. 5.10/5), con attuazione come da Programma Integrato (PR.IN.) approvato dal D.C.C. 21/11/2011 mecc. 2011-06973, la stipula del citato PR.IN. è avvenuta soltanto per l'ambito della Metallurgica Piemontese, mentre la proprietà ex Gondrand non ha mai stipulato la convenzione attuativa e lo stesso strumento è da considerarsi praticamente decaduto.

Il PR.IN. di cui sopra, in attuazione parziale dell'Ambito 5.10/5 "Spina 4 - Gondrand - Metallurgica Piemontese", prevedeva una capacità edificatoria di 0,60 mq./mq. (SLP/ST) per le aree di trasformazione e di 0,40 mq./mq. per le sedi stradali; la scheda normativa del P.R.G. che ha determinato i contenuti e destinazioni del PR.IN. ha previsto una SLP per Residenza pari al massimo del 70% della SLP complessiva in progetto ed un minimo del 30% della SLP per ASPI/Eurotorino, con un limite massimo di 2.400 mq. per il Commercio all'ingrosso.

In conseguenza a quanto sopra, nel suddetto PR.IN., relativamente all'area ex Gondrand sarebbe ammessa una SLP di 20.080 mq. e nell'area ex Carlini sarebbe ammessa una SLP di 8.989 mq., per una SLP totale di 29.069 mq. con le percentuali di cui al prima citato mix funzionale.

Lo stesso P.R.G. vigente ricomprende l'area e gli immobili concessi allo Spazio 211 in un'area per Servizi Pubblici (lettera a - attrezzature di interesse comune) in questo caso culturali e per il tempo libero, il tutto all'interno della più ampio Servizio Pubblico (lettera v - aree a parco, gioco e sport) del Parco Sempione est.

Inoltre, la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di revisione del P.R.G. vigente, adottata con D.C.C. 20 luglio 2020 mecc. 2020-01476, conferma la localizzazione delle aree ex Gondrand ed ex Carlini all'interno delle Zone di Trasformazione (Z.T. 5.10/5), senza modificare il mix delle destinazioni ammissibili previste dal vigente P.R.G., restano inoltre confermate anche le destinazioni a Servizi Pubblici per lo Spazio 211 (lettera a) e per il Parco Sempione est (lettera v).

Sia nel P.R.G. vigente che nella citata Proposta di revisione del P.R.G. vigente, gli interventi ammessi, devono essere attuati con Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intero Ambito.

Infine, è in fase di studio e predisposizione la Variante al P.R.G. vigente, finalizzata all'inserimento del tracciato della Linea 2 della Metropolitana e delle relative stazioni, nonché per la ridefinizione urbanistica delle aree adiacenti al percorso di progetto della Linea 2, con individuazione delle correlate aree soggette ad esproprio.

L'ipotesi oggetto della proposta presentata in data 10/5/2021 con istanza di Permesso di Costruire in deroga (Pratica n. 2021-15-10521), in applicazione dei commi 9 al 14 dell'art. 5 del D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011, nell'ottica della "rigenerazione e riqualificazione urbana" dell'intero ambito racchiuso tra la Via Lauro Rossi, il Viale della Spina, il Parco Sempione est e la Via Francesco Cigna, prevede un intervento di integrale demolizione degli attuali immobili con la costruzione/localizzazione di vari corpi di fabbrica, con destinazione ASPI/Eurotorino (commerciale, somministrazione ed uffici), uniti da una "copertura verde" su soletta che si connette al Parco Sempione, attraverso una "collina" artificiale che mitiga l'impatto delle sopraccitate strutture, anche con la realizzazione di pergolati verdi a copertura di parte delle necessarie aree a parcheggio.

Relativamente agli ambiti privati si è prevista la realizzazione di strutture commerciali, di

somministrazione e per uffici, aventi una superficie lorda di pavimento - SLP inferiore a quella massima ammessa dal P.R.G. vigente sia per l'area ex Gondrand (SLP prevista di 13.955 mq., contro una SLP ammessa di 17.213 mq.) che per l'area ex Carlini (SLP prevista di 2.400 mq., contro una SLP ammessa di 4.070 mq.), con quindi una SLP in progetto per l'intero ambito destinata ad ASPI/Eurotorino (in conformità al P.R.G. vigente) di 16.355 mq., contro una SLP massima ammessa di 29.069 mq.

L'intervento oggetto della proposta presentata, sia per l'area ex Gondrand che per l'area ex Carlini, risulta essere quindi in deroga al P.R.G. vigente non per le destinazioni d'uso ammissibili, ma esclusivamente per la modalità urbanistico-edilizia di attuazione di detta trasformazioni (permesso di costruire in deroga in luogo di Piano Esecutivo Convenzionato).

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di varie opere di urbanizzazione (a scomputo per circa 2,9 milioni di euro ed a cura e spese per circa 2,9 milioni di euro), quali la ridefinizione del sedime di Via Lauro Rossi con la creazione di un "viale urbano" teso anche a mitigare impatto acustico generato dal traffico sulla stessa Via, l'individuazione di accessi e di sistemazioni a raso lungo il Viale della Spina, anche in raccordo al Progetto della Stazione Rebaudengo della Linea 2 della Metropolitana, la riqualificazione delle aree pedonali e a parcheggio esistenti lungo la Via Francesco Cigna, la riqualificazione del Parco Sempione est, la sistemazione, messa in sicurezza e ammodernamento della struttura denominata Spazio 211 e delle relative aree pertinenziali, nonché la realizzazione una di passerella ciclopedonale in sovrappasso al Viale della Spina, per il collegamento di Parco Sempione ovest con il Parco Sempione est in prossimità degli impianti sportivi.

Si rileva inoltre che le aree della ex Gondrand e della ex Carlini, non essendo ricomprese in nessun addensamento o localizzazione commerciale, le relative autorizzazioni commerciali, dovranno essere oggetto di un previo e specifico riconoscimento di "Localizzazione commerciale urbana non addensata L1", ai sensi della D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414, in ultimo modificata dalla D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016.

Conseguentemente, considerate queste premesse e rilevata l'importanza di detta proposta progettuale connotata da un forte interesse pubblico dell'intera area, in quanto localizzata in un ambito strategico dal punto di vista dell'intermodalità e nella quale verrebbero realizzate importanti opere di urbanizzazione e di riqualificazione urbana, si ritiene di dover approvare il presente "atto di indirizzo" per l'effettuazione di una valutazione tecnica congiunta del citato progetto tra l'Area Edilizia Privata e le altre Aree comunali interessate (Urbanistica, Mobilità, Infrastrutture, Urbanizzazioni, Ambiente e Commercio), per addivenire ad un necessario raccordo della proposta progettuale con le importanti opere infrastrutturali esistenti, in fase di realizzazione e/o progettazione per i vari sistemi della mobilità, quali l'esistente Stazione Rebaudengo del Sistema Ferroviario Metropolitano, l'esistente linea di trasporto urbano di GTT, il prossimo completamento viario del Viale della Spina (Corso Venezia), la futura Stazione della Autolinee a lunga percorrenza e la futura Stazione interrata della Linea 2 della Metropolitana, nonché per la nuova connessione ciclo-pedonale di attraversamento (con sovrappasso) del Viale della Spina.

Tutto ciò premesso,

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visto che trattasi di "atto di indirizzo", in base comma 1 dell'art. 49 del suddetto Testo

Unico, non sono necessari i pareri di regolarità tecnica e regolarità contabile dei responsabili dei servizi interessati.;

Visti i commi 9 al 14 del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106.;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
-

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

1. di evidenziare la necessità di una valutazione articolata e contestuale dei contenuti e delle ricadute della proposta, consentendo al Consiglio comunale di apprezzare gli elementi di pubblico interesse in premessa indicati che qui integralmente si richiamano e conseguentemente si approva il presente “atto di indirizzo” per l’effettuazione della citata valutazione tecnica congiunta tra l’Area Edilizia Privata e le altre Aree comunali interessate (Urbanistica, Mobilità, Infrastrutture, Urbanizzazioni, Ambiente e Commercio), per addivenire ad un necessario raccordo della proposta progettuale con le importanti opere infrastrutturali per la mobilità, esistenti, in fase di realizzazione e/o progettazione;
2. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati nelle disposizioni in materia di valutazione dell’impatto economico.

L'ASSESSORE

Firmato digitalmente da Antonino Iaria

IL DIRIGENTE

Firmato digitalmente da Mario Spoto

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE

Mario Spoto