

CITTÀ DI TORINO  
DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO  
IL DIRETTORE  
Dott. Sandro GOLZIO

**CONVENZIONE PER LA PIANIFICAZIONE  
RELATIVA ALL' AMBITO LAVAZZA**

(Ai sensi dell'art. 19 quater, L.R. n.56/1977 e s.m.i. e dell'art. 5, L.R. n.11/2012)

L'anno 2018, addì ..... del mese di ....., secondo le modalità e i termini  
stabiliti dalle vigenti disposizioni, nella sede .....

la Città di Torino, rappresentata dal

la Città di Settimo Torinese, rappresentata dal

la Città di San Mauro Torinese, rappresentata dal Sindaco pro tempore, arch. Marco Bongiovanni

Premesso che:

- in data 20 dicembre 2010 è stato sottoscritto tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e i Comuni di Torino, Settimo T.se, San Mauro T.se e Borgaro T.se, un Protocollo d'intesa per la riqualficazione del Quadrante Nord - Est dell'area metropolitana torinese, che, attraverso un Piano di Struttura, ha l'obiettivo di mettere in coerenza, in un unico sistema territoriale, le previsioni urbanistiche in essere e le nuove ipotesi di sviluppo dei diversi Enti territoriali;
- in data 4 ottobre 2013 è stato sottoscritto il nuovo protocollo d'Intesa di Riqualficazione fisica, Infrastrutturale, ambientale, funzionale e sociale del Quadrante Nord Est dell'Area Metropolitana, rafforzato nel suo obiettivo di copianificazione dall'adesione degli altri Comuni dell'Unione NET, ovvero Volpiano, Caselle Torinese e San Benigno Canavese;
- il Piano di Struttura ha individuato come elemento nodale del Quadrante, l'ambito produttivo di Pescarito sul quale sono state avviate una serie di azioni:
  - a) il censimento delle attività e delle aziende presenti nell'area;

- b) l'esame della rete infrastrutturale, con particolare riferimento al sistema degli accessi e della viabilità;
  - c) la definizione di alcuni scenari pianificatori per la rigenerazione dell'area produttiva nel suo complesso;
- l'ambito produttivo di Pescarito, assume valore strategico nel quadro delle politiche territoriali dell'area metropolitana. Le condizioni che determinano questi elementi strategici sono legati alla vicinanza al sistema di mobilità della tangenziale, delle autostrade per Milano (A4) e Aosta (A5) ed alla linea ferroviaria Torino – Milano, oltre che per la collocazione geografica, le dimensioni, il numero delle aziende insediate e pertanto l'ambito può divenire un modello di area produttiva avanzata;
  - l'ambito di Pescarito, si sviluppa nei Comuni di Torino, di Settimo T.se e di San Mauro T.se, le cui norme urbanistiche risultano fra loro disomogenee ed occupa una superficie territoriale di quasi due milioni di metri quadrati, ospitando attività produttive, direzionali, commerciali e per la logistica.

Considerato che:

- la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e i Comuni di Torino, Settimo T.se, San Mauro T.se e Borgaro T.se, nell'ambito del Protocollo d'intesa QNE, si sono impegnati, per l'area produttiva di Pescarito, attraverso la Dichiarazione di Reciproco Impegno sottoscritta in data 21/06/2012, a:
  - a) individuare, nel Piano di Struttura, una strategia coordinata per la rigenerazione dell'area di Pescarito definendo scenari e modelli di sviluppo condiviso, confermando il percorso intrapreso;
  - b) adeguare i Piani Regolatori Generali di rispettiva competenza, al fine di rendere coerenti fra loro le previsioni pianificatorie con l'obiettivo di organizzare la zona produttiva di Pescarito come un unico ambito urbanistico;
  - c) promuovere quale anticipazione del disegno complessivo, una scheda normativa edilizia ed urbanistica unica per l'ambito Lavazza, definendo indici e parametri che saranno condivisi da ogni Comune.

Preso atto che:

- l'ambito Lavazza, collocato nella piattaforma industriale del Pescarito, si sviluppa su una superficie complessiva di circa 88.000 mq, di cui il 59% ricade nel Comune di Torino, il 30% nel Comune di Settimo T.se, l'11% in San Mauro T.se, ha evidenziato una serie di difficoltà in ordine all'applicazione delle norme urbanistiche ai fini dello sviluppo del proprio polo produttivo;
- l'ambito Lavazza é organizzato come di seguito descritto:
  - a) nel territorio del Comune di Torino sono presenti la palazzina dell'Innovation Center, tre edifici adibiti a produzione industriale, un silos per stoccaggio caffè crudo, un magazzino intensivo automatizzato e il reparto spedizioni;
  - b) nel territorio del Comune di Settimo T.se sono presenti un fabbricato destinato ad uffici e produzione, la centrale termica a servizio del comprensorio industriale, due palazzine uffici, un capannone, un'ampia tettoia e un altro edificio;
  - c) nel territorio del Comune di San Mauro T.se sono presenti un edificio destinato ad uffici, un magazzino e la guardiola per il controllo ingresso mezzi pesanti.

Visto:

- l'articolo 19 quater della L.R. n.56/1977 e smi;
- l'articolo 5 della L.R. n. 11/2012;
- il Protocollo d'Intesa per la riqualificazione del QNE dell'Area Metropolitana di Torino sottoscritto in data 20 dicembre 2010 dalla Regione Piemonte, dalla Provincia di Torino e dai Comuni di Torino, Settimo T.se, San Mauro T.se e Borgaro T.se;
- la Dichiarazione di Reciproco Impegno sottoscritta in data 21/06/2012 dalla Regione Piemonte, dalla Provincia di Torino e dai Comuni di Torino, Settimo T.se, San Mauro T.se;
- il Protocollo d'Intesa per l'adozione di Convenzione per la Pianificazione

#### **SOTTOSCRIVONO LA SEGUENTE**

#### **CONVENZIONE PER LA PIANIFICAZIONE RELATIVA ALL' AMBITO LAVAZZA**

#### **Art.1**

#### **Oggetto**

La presente Convenzione per la Pianificazione disciplina i rapporti tra gli Enti sottoscrittori e le modalità per la gestione in forma associata e coordinata degli strumenti urbanistici e l'attuazione

delle scelte perequative di livello intercomunale che interessano il comparto industriale della Società Lavazza spa, collocato nell'ambito Pescarito, ricompreso nel territorio dei Comuni di Torino, Settimo T.se e San Mauro T.se.

## **Art.2**

### **Finalità**

**La presente Convenzione per la Pianificazione definisce:**

1. le funzioni ed i servizi oggetto dell'esercizio in forma associata tra gli Enti sottoscrittori;
2. gli obblighi degli Enti sottoscrittori;
3. le modalità di consultazione degli Enti sottoscrittori
4. i rapporti finanziari e la ripartizione fra gli Enti sottoscrittori degli oneri relativi alle attività urbanistiche ed edilizie e la monetizzazione delle aree per standard urbanistici
5. la delega di funzioni tecnico-amministrative e autorizzative;
6. le modalità di rapporto con i terzi interessati;
7. gli obblighi e le garanzie a carico degli Enti sottoscrittori ed in caso di recesso, le conseguenti obbligazioni a cui resta vincolato l'Ente recedente.

## **Art.3**

### **Quadrante Nord Est dell'area metropolitana torinese**

Il Protocollo d'Intesa del QNE ha individuato come obiettivo strategico la riqualificazione ed il conseguente riuso delle aree produttive dismesse, sottoutilizzate o in stato di degrado, nonché l'adeguamento delle zone industriali alle previsioni vigenti in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate.

La presente Convenzione rappresenta, con la Dichiarazione di Reciproco Impegno sottoscritta in data 21/06/2012 e il Protocollo d'Intesa per l'adozione di Convenzione per la Pianificazione, l'avvio concreto delle attività per la pianificazione condivisa dell'ambito produttivo del Pescarito.

Il Comitato di pilotaggio istituito dal Protocollo d'intesa del Quadrante Nord-Est dell'area metropolitana torinese (QNE) nella seduta del 10 gennaio 2014 ha preso atto del Protocollo d'Intesa e ne ha condiviso i contenuti.

#### **Art. 4**

##### **Funzioni e servizi oggetto della presente convenzione**

Le funzioni ed i servizi previsti della presente convenzione sono riconducibili a:

1. l'adozione da parte delle Amministrazioni contraenti di una scheda urbanistica contenente parametri urbanistici ed edilizi unitari e specifici estesi all'intero ambito Lavazza, attraverso la procedura di una Variante al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., che con un atto concordato tra le Amministrazioni, consenta di coordinare in ogni Comune le fasi di adozione ed approvazione del progetto di Variante.
2. la verifica a scala intercomunale della Valutazione Ambientale Strategica;
3. la definizione nella presente convenzione delle procedure volte all'attuazione della perequazione territoriale tra le diverse Amministrazioni.

#### **Art.5**

##### **Obblighi degli Enti sottoscrittori**

Con la sottoscrizione della presente convenzione la Città di Torino, la Città di Settimo Torinese e la Città di San Mauro Torinese si impegnano:

- all'approvazione di una Variante al P.R.G.C. di cui al precedente art. 4 (esclusivamente per il comune di Torino, avendo già provveduto a espletare tale incombenza i comuni di Settimo Torinese e San Mauro Torinese);
- alla gestione coordinata di tutte le attività urbanistiche ed edilizie proprie dell'ambito Lavazza per tutto il periodo di durata della Convenzione per la Pianificazione;
- a delegare sin da adesso per le finalità descritte nella presente Convenzione di Pianificazione il SUAP dell'Unione dei Comuni NET alla gestione, per la sola area dell'ambito Lavazza, dei procedimenti autorizzativi ai sensi del DPR 380/2001 ed al DPR 160/2010, fatte salve le verifiche tecniche che saranno svolte d'intesa con i Comuni sottoscrittori del presente protocollo, anche mediante conferenza di servizi.

#### **Art.6**

##### **Rapporti tra gli Enti sottoscrittori e con i terzi**

Ai fini del costante monitoraggio delle attività urbanistiche ed edilizie, nonché relative alle eventuali urbanizzazioni, afferenti l'ambito Lavazza, viene istituito un tavolo tecnico di coordinamento composto dai rappresentanti dei Comuni di Torino, Settimo Torinese e San Mauro Torinese.

## **Art.7**

### **Rapporti finanziari tra gli Enti sottoscrittori, ripartizione del contributo sul costo di costruzione e monetizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici**

Per l'ambito Lavazza le Amministrazioni stabiliscono, in base al criterio della scelta economica più vantaggiosa per la Pubblica Amministrazione, di applicare in forma univoca il Regolamento Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione della Città di Torino per le attività urbanistiche ed edilizie. Il contributo di costruzione sarà calcolato sulla base delle tabelle riportate nel protocollo d'intesa, e periodicamente aggiornate ai sensi della vigente normativa.

S'intende che l'unità di superficie per detto calcolo è la SUL (Superficie Utile Lorda) come descritto in apposito allegato approvato, per il comune di San Mauro Torinese e Settimo Torinese all'interno degli elaborati della Variante al P.R.G.C. di cui all'art. 4 e per il Comune di Torino in sede di adozione della Variante medesima; pertanto tutti i riferimenti riportati nelle tabelle sono da intendersi SLP=SUL.

Il costo della monetizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici è determinato per unità di superficie secondo la metodologia adottata dalla città di Settimo Torinese.

La ripartizione in forma perequativa tra le diverse Amministrazioni Comunali, del contributo di costruzione e della monetizzazione degli standard urbanistici derivanti dai futuri interventi sul comprensorio Lavazza SpA sono così stabilite:

- 1) il 50% ripartito in proporzione alla Superficie Territoriale afferente ad ogni Comune;
- 2) il 50% ripartito in proporzione alle consistenze edilizie, espresse in SLP, insediate in ogni Comune.

Le Amministrazioni contraenti si impegnano in linea di principio a favorire l'utilizzo delle risorse derivanti da oneri prodotti dal comprensorio Lavazza SpA per interventi che ricadano nel più ampio comprensorio produttivo del Pescarito, con obiettivi e modalità da verificarsi di volta in volta.

## **Art.8**

### **Delega di funzioni procedurali, amministrative e autorizzative**

Al fine di semplificare l'iter procedurale per l'autorizzazione di nuove attività urbanistiche, edilizie ed ambientali, proposte dalla Società Lavazza SpA, viene individuato dalle Amministrazioni contraenti lo Sportello Unico per Le Attività Produttive gestito in forma associata dall'UNIONE NET dei Comuni di Borgaro T.se, San Mauro T.se e Settimo T.se. (SUAP UNIONE NET). Il SUAP UNIONE

NET avrà la funzione di referente unico per il proponente e si interfacerà per qualsiasi pratica riferita all'ambito normativo oggetto della presente Convenzione con gli enti sottoscrittori .

Qualora necessario, lo sportello SUAP, dotato della struttura di livello comunale per le valutazioni ambientali, (art. 19 quater comma 1 punto d L.R. n. 56/1977 s.m.i.) avrà competenza nell'ambito delle procedure ambientali stesse.

#### **Art.9**

##### **Durata della Convenzione**

Ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 28 settembre 2012, n. 11, la durata della Convenzione per la Pianificazione viene stabilita in anni 10 a partire dalla sottoscrizione della stessa.

#### **Art.10**

##### **Recesso degli Enti contraenti**

La Convenzione s'intenderà automaticamente rinnovata tra le Amministrazioni contraenti alla scadenza dei 10 anni di cui all'art. 9, salvo comunicazione di volontà di recesso trasmessa alle parti contraenti entro il semestre precedente alla data di scadenza del rinnovo.