



CITTA' DI TORINO

### **INTERPELLANZA A RISPOSTA SCRITTA**

**OGGETTO:** COMPENSORIO VITALI – VIA VEROLENGO. TORRE ANCORA IN ISTRUTTORIA, PROMOZIONE COMMERCIALE DELL'INTERVENTO DORAPARK, BONIFICA, POLO D'INFANZIA E LOTTI 4 E 5

Il sottoscritto Consigliere Comunale,

#### **PREMESSO CHE**

- Con precedente interpellanza sono stati richiesti chiarimenti sullo stato dell'iter edilizio, sulla bonifica ambientale e sulle verifiche relative agli interventi previsti nel Compensorio Vitali – P.Ri.U. Spina 3, con particolare riferimento all'area di via Verolengo
- Nella risposta fornita dall'Amministrazione viene ricostruita la cronologia degli atti relativi al Compensorio Vitali e viene specificato che, in data 17 luglio 2025, la società Cinque Cerchi S.p.A. ha trasferito alla società Recore S.r.l. il compendio immobiliare costituito dalle aree edificabili denominate UMCP1A, UMCP2A e UMCP2B – UMI 1, con conseguente subentro di Recore S.r.l. nei diritti e negli obblighi convenzionali
- Dalla medesima risposta risulta che la pratica edilizia n. 15-6643-2024, relativa alla realizzazione di un edificio a corte a destinazione residenziale, ha ottenuto istruttoria tecnica positiva e che in data 15 aprile 2026 è stato rilasciato il Permesso di Costruire Convenzionato n. 2/c/2026
- Risulta inoltre che, in relazione al medesimo intervento, è stata comunicata la data di inizio lavori a far data dal 29 aprile 2026
- La risposta precisa invece che la pratica edilizia n. 15-14-2025, relativa alla realizzazione di un edificio a torre, risulta tuttora in corso di istruttoria tecnica
- Nella stessa risposta l'edificio a torre viene indicato come edificio di 16 piani fuori terra e due piani interrati
- Dalla comunicazione commerciale dell'intervento denominato "DoraPark" risultano tuttavia già pubblicizzati sia l'edificio a corte sia l'edificio a torre, con indicazione di appartamenti, prezzi, servizi condominiali e consegna prevista
- L'intervento denominato "DoraPark" è oggetto di attenzione e preoccupazione da parte di residenti della zona, anche attraverso una petizione pubblica che richiama l'impatto dell'edificio a torre sul quartiere, sull'irraggiamento degli edifici esistenti, sulla viabilità, sulla sosta e sulla vicinanza del cantiere al nuovo polo d'infanzia di via Verolengo

## CONSIDERATO CHE

- La risposta fornita dall'Amministrazione conferma quindi che l'edificio a corte risulta autorizzato, mentre l'edificio a torre non risulta ancora assistito da titolo edilizio rilasciato
- Tale circostanza pone un tema di trasparenza nei confronti dei cittadini, dei residenti e dei potenziali acquirenti, considerato che la torre viene già presentata nella comunicazione commerciale dell'intervento come parte dell'operazione immobiliare complessiva
- La risposta evidenzia inoltre che il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato n. 2/c/2026 è avvenuto anche sulla base del parere favorevole della Divisione Qualità Ambiente/Ufficio Bonifiche, con condizioni e prescrizioni relative alla gestione delle terre, al contenimento delle polveri, al monitoraggio della qualità dell'aria e alla necessità di eventuali ulteriori verifiche in caso di criticità ambientali durante i lavori
- La stessa risposta richiama la presenza, nell'area interessata dagli interventi, di pregresse criticità ambientali e di interventi di bonifica e messa in sicurezza, specificando che la certificazione di avvenuta bonifica da parte di ARPA Piemonte potrà intervenire solo al completamento di tutti gli interventi di bonifica autorizzati
- Nella risposta viene inoltre precisato che le limitazioni all'edificazione e alle trasformazioni richiamate dalla Determinazione Dirigenziale n. 1646/2026 interesserebbero esclusivamente i lotti di collaudo 4 e 5, mentre le opere edilizie relative all'edificio a corte e all'edificio a torre ricadrebbero all'esterno di tale perimetro, nel lotto di collaudo 3
- Resta tuttavia necessario comprendere non solo la distinzione catastale o planimetrica tra i lotti, ma anche l'eventuale rapporto ambientale e funzionale tra il cantiere autorizzato, la futura torre, gli accessi, le aree operative, i percorsi di servizio, le attività di bonifica e i lotti 4 e 5
- Risulta inoltre necessario chiarire quali elementi tecnici abbiano consentito di ritenere compatibile l'edificabilità del lotto di collaudo 3 con la presenza di pregresse criticità ambientali, interventi di messa in sicurezza permanente, eventuali riporti, materiali, scorie, coperture, confinamenti o vincoli d'uso
- La risposta dell'Amministrazione evidenzia inoltre che, in relazione al nuovo polo d'infanzia di via Verolengo, sono state formulate prescrizioni volte a limitare interferenze con l'attività didattica, con riferimento a polveri, qualità dell'aria, rumore, accessi, viabilità di cantiere e coordinamento con la struttura scolastica
- Dalla medesima risposta emerge che, al momento del parere espresso dal competente Servizio, le modalità di accesso al cantiere non risultavano ancora chiaramente definite e veniva richiesta una pianificazione puntuale della viabilità di cantiere per evitare interferenze con l'utenza scolastica
- Nella risposta viene indicato che l'impatto dell'ombreggiamento sulla produzione dell'impianto fotovoltaico del polo d'infanzia è stato stimato in circa il 15% della produzione complessiva, dichiarando tale perdita compensata attraverso modifiche alla configurazione dell'impianto
- Risulta tuttavia necessario chiarire se le valutazioni sull'ombreggiamento abbiano riguardato soltanto la produzione dell'impianto fotovoltaico o anche l'irraggiamento degli spazi esterni, del cortile, delle aule e degli edifici residenziali limitrofi
- Successivamente alla presentazione della precedente interpellanza sono state integralmente abbattute le alberature presenti nei lotti 4 e 5 del Comprensorio Vitali
- Da riscontri informali forniti dall'Assessore competente, tale intervento sarebbe stato motivato dalla necessità di consentire attività connesse alla bonifica delle aree 2A e 2B1 e al raggiungimento dei piezometri necessari al completamento dei monitoraggi richiesti dagli uffici competenti in materia ambientale
- Tale circostanza rende necessario chiarire con quali atti, prescrizioni o valutazioni tecniche sia stato disposto o consentito l'intervento, se l'abbattimento integrale delle alberature fosse

strettamente necessario alle attività di bonifica e monitoraggio, se siano state effettuate verifiche preventive in materia di fauna selvatica e avifauna e se siano state previste compensazioni ambientali

#### INTERPELLA IL SINDACO E L'ASSESSORE COMPETENTE PER SAPERE

1. Con riferimento alla pratica edilizia n. 15-14-2025 relativa all'edificio a torre, quali siano gli atti istruttori ad oggi formati, quali integrazioni siano state eventualmente richieste al proponente, quali pareri risultino già acquisiti e quali passaggi manchino prima dell'eventuale rilascio del titolo edilizio
2. Se l'Amministrazione sia a conoscenza dell'attività di promozione commerciale dell'intervento "DoraPark" anche nella parte relativa alla torre, se nel materiale promozionale risulti chiaramente indicato che il relativo titolo edilizio non è ancora stato rilasciato e se siano state svolte o siano previste verifiche sulla coerenza tra comunicazione commerciale e stato effettivo dell'iter autorizzatorio
3. Se, prima dell'eventuale rilascio del titolo edilizio relativo alla torre, saranno acquisiti o aggiornati i pareri della Divisione Qualità Ambiente/Ufficio Bonifiche, di ARPA Piemonte, di ASL Città di Torino, della Divisione Edilizia Scolastica o di altri uffici competenti, con particolare riferimento alla vicinanza del polo d'infanzia, agli scavi, ai piani interrati, alla falda e al procedimento di bonifica ancora in corso
4. Se, considerato che la torre viene descritta nella risposta alla precedente interpellanza come edificio di 16 piani fuori terra e due piani interrati, l'istruttoria in corso stia valutando specificamente l'impatto degli scavi, delle fondazioni e della gestione delle terre e rocce da scavo rispetto alla falda, alla bonifica ancora in corso e alle pregresse criticità ambientali del Comprensorio Vitali
5. Se nelle aree interessate dall'edificio a corte e dalla futura torre siano presenti terreni, materiali, scorie, riporti o altre matrici ambientali oggetto di messa in sicurezza permanente, coperture, confinamenti, materassini bentonitici o vincoli d'uso, e quali elementi tecnici abbiano consentito di ritenere tale situazione compatibile con l'edificabilità del lotto di collaudo 3 e con la realizzazione di edifici residenziali, aree verdi pertinenziali, fondazioni, piani interrati e sottoservizi
6. Quale sia il cronoprogramma aggiornato degli interventi di bonifica ancora da completare nel Comprensorio Vitali, se siano già state concesse proroghe o siano pervenute richieste di proroga, se siano prevedibili ulteriori slittamenti e quali effetti eventuali ritardi possano avere sull'esecuzione dei lavori già autorizzati e sull'eventuale rilascio del titolo edilizio relativo alla torre
7. Sulla base di quali elaborati, pareri o valutazioni tecniche venga esclusa l'interferenza tra il lotto di collaudo 3 e i lotti di collaudo 4 e 5, non solo sul piano planimetrico ma anche sotto il profilo ambientale e funzionale, con particolare riferimento alla falda, alla possibile migrazione dei contaminanti, agli accessi di cantiere, alle aree operative, ai percorsi di servizio e ai percorsi di accesso ai piezometri
8. Quali misure siano state concretamente attivate, e con quali modalità di controllo, per contenere polveri, rumore, movimentazioni di terra, interferenze con gli accessi scolastici e impatti sulla qualità dell'aria durante i lavori relativi all'edificio a corte, e se sia stato definito e comunicato alla struttura scolastica, alle famiglie e alla Circostrizione il piano puntuale della viabilità di cantiere richiesto dagli uffici
9. Se le valutazioni sull'ombreggiamento abbiano riguardato soltanto la produzione dell'impianto fotovoltaico del polo d'infanzia o anche l'irraggiamento del cortile, degli spazi esterni utilizzati dai bambini, delle aule e degli edifici residenziali limitrofi, e quali siano gli esiti di tali

valutazioni

10. Con riferimento all'abbattimento ormai integralmente eseguito delle alberature nei lotti 4 e 5, quale ufficio abbia disposto, autorizzato, richiesto o seguito l'intervento, quale atto, prescrizione tecnica, verbale o comunicazione lo abbia previsto, quante alberature siano state abbattute, se sia stato redatto un censimento preventivo, se siano state previste compensazioni ambientali e se siano state effettuate verifiche preventive sulla presenza di nidi, uova, piccoli nati o fauna selvatica
11. Se l'Amministrazione intenda promuovere un momento di confronto pubblico con residenti, Circostrizione, famiglie del polo d'infanzia, ARPA Piemonte, ASL Città di Torino, Città Metropolitana e soggetto attuatore, al fine di illustrare in modo trasparente lo stato dell'iter della torre, lo stato della bonifica, le prescrizioni di cantiere e gli interventi già eseguiti nei lotti 4 e 5

Torino, 17/06/2026

IL CONSIGLIERE  
Firmato digitalmente da Andrea Russi