



**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

DEL 267 / 2025

12/05/2025

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 12 MAGGIO 2025

(proposta dalla G.C. 29 aprile 2025)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti oltre alla Presidente GRIPPO Maria Grazia, le Consiglieri ed i Consiglieri:

ABBRUZZESE Pietro	DAMILANO Silvia	PATRIARCA Lorenza
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DE BENEDICTIS Ferrante	PIDELLO Luca
APOLLONIO Elena	DIENA Sara	RICCA Fabrizio
BORASI Anna Maria	FIRRAO Pierlucio	RUSSI Andrea
BUSCONI Emanuele	FISSOLO Simone	SANTIANGELI Amalia
CAMARDA Vincenzo Andrea	GARCEA Domenico	SCANDEREBECH Federica
CASTIGLIONE Dorotea	GARIONE Ivana	SGANGA Valentina
CATANZARO Angelo	GRECO Caterina	TOSTO Simone
CERRATO Claudio	IANNO' Giuseppe	TUTTOLOMONDO Pietro
CIAMPOLINI Tiziana	LIARDO Enzo	VIALE Silvio
CIORIA Ludovica	MACCANTI Elena	
CREMA Pierino	MAGAZZU' Valentino	

In totale, con la Presidente, n. 35 presenti, nonché le Assessori e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - PORCEDDA Marco - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - TRESSO Francesco

Risultano assenti il Sindaco LO RUSSO Stefano, i Consiglieri e le Consigliere: CATIZONE Giuseppe - CROSETTO Giovanni - DAMILANO Paolo - LEDDA Antonio - SALUZZO Alberto Claudio

Con la partecipazione della Vicesegretaria Generale BRULLINO Carmela.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: VARIAZIONE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETTERA A) DELLA L.U.R. 56/77 E S.M.I. RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO IN VIA RUBENS FATTORELLI N. 47 E AREE COMUNALI LIMITROFE

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

Richiamato quanto indicato nel Fascicolo Illustrativo di Variazione in allegato.

L'area oggetto del presente provvedimento si colloca nel quadrante nord-est della Città, nella Circoscrizione Amministrativa 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto), precisamente nel quartiere Bertolla, ricade nella porzione sud dell'isolato compreso tra via Corneliano d'Alba e via Rubens Fattorelli e comprende aree private e di proprietà comunale che circondano un immobile ad uso residenziale con ingresso da via Fattorelli n. 47, nonché piccole residue porzioni di viabilità, destinate dal vigente Piano Regolatore in maggior parte ad Area a servizi pubblici "S" lettera "v" - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport e, per una piccola porzione, ad Area "VI" - Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico e alla circolazione.

Il presente provvedimento è infatti finalizzato all'allineamento tra la situazione dominicale e la situazione di fatto, nonché a consentire la valorizzazione delle aree di proprietà della Città ricadenti all'interno della recinzione di proprietà privata di via Rubens Fattorelli n. 47.

In particolare, è emersa, su segnalazione da parte della proprietà sin dal 2012, un'errata classificazione urbanistica delle aree in oggetto risalente all'epoca dell'acquisizione delle stesse da parte della Città (atto a rogito Segretario Generale Di Stilo, rep. 769 del 26 luglio 1985, Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 nn. 18699/14328 del 7 agosto 1985), in attuazione del Piano Particolareggiato "Verna" e delle relative varianti che ne prevedevano la destinazione a servizi pubblici. Le aree in prossimità del civico 47 di via Fattorelli erano infatti state cedute alla Città da privati per la realizzazione del giardino pubblico "Area Gioco Fattorelli", che successivamente la Città realizzò, non utilizzandole per intero.

Successivamente, per un evidente errore materiale, presumibilmente occorso nella fase di digitalizzazione degli elaborati di P.R.G., il fabbricato e le aree adiacenti l'immobile ad uso residenziale sono state classificate dal P.R.G. del 1995 quali aree a servizi pubblici lettera "v", seppure le stesse non fossero state ricomprese nel giardino pubblico realizzato, ma avessero mantenuto, di fatto, l'uso residenziale.

Come detto, tale anomalia era già stata evidenziata dagli allora proprietari dell'immobile di via Fattorelli n. 47 con istanza di Variazione al P.R.G. del 12 dicembre 2012 (prot. Sportello per l'Edilizia n. 2012-05-023526), finalizzata al riconoscimento dell'errata destinazione d'uso

dell'immobile, e all'allineamento della destinazione d'uso di P.R.G. con l'effettivo utilizzo storico residenziale in atto ed è stata altresì oggetto di osservazione alla Proposta Tecnica al Progetto Preliminare di revisione del vigente P.R.G. (rif. 13 OSS PRG/2020), con richiesta di rimuovere l'area di proprietà privata dalla destinazione d'uso a verde pubblico.

A seguito di numerosi sopralluoghi, alla presenza altresì del Patrimonio, del Servizio Viabilità e del Servizio Verde pubblico della Città si è constatato che:

- l'area annessa all'edificio di via Fattorelli n. 47 (Foglio 1095, particelle nn. 473, 477 e 478 del Catasto Terreni) è di proprietà della Città, anche se la stessa si presenta come pertinenza dell'edificio residenziale unifamiliare, inclusa all'interno di una delimitazione fisica con siepe e recinzione, regolarmente autorizzata sotto il profilo edilizio;
- il giardino pubblico (confinante sui fronti nord, est e ovest), identificato al Catasto Terreni al Foglio 1095, particelle nn. 474, 181, 136 e 97, risulta separato dal lotto privato da una siepe che funge da recinzione ed è completo, dal punto di vista funzionale, e nella dotazione delle attrezzature come da parere del Servizio Verde (ns. prot. arrivo n. 394 del 17 febbraio 2022);
- la viabilità esistente, ancorché differente da quella prevista dalla Tavola 1 del P.R.G. vigente, è comunque coerente con le indicazioni del Codice della Strada per cui il Servizio Viabilità non ha rilevato la necessità di operare alcuna modifica, come da apposito parere (ns. prot. arrivo n. 3894 del 24 dicembre 2021).

La Divisione Amministrativa Patrimonio (ns. prot. arrivo n. 3565 del 20 novembre 2023) ha richiesto quindi al Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico l'attivazione di un provvedimento urbanistico per le aree sopra richiamate ricomprese all'interno del sedime pertinenziale dell'immobile di proprietà privata di via Fattorelli n. 47, al fine di pervenire all'allineamento tra la situazione dominicale e la situazione di fatto e consentire ai proprietari dell'immobile di operare l'acquisto diretto con prelazione di tali aree prive di capacità edificatoria, con relativa valorizzazione a favore della Città.

A tal fine, i privati hanno formalmente prestato il proprio assenso alla proposta di acquisto della Città e al versamento del relativo corrispettivo (PEC ns. prot. arrivo n. 2085 del 19 giugno 2024).

In coerenza con la richiesta del Patrimonio, il presente atto ha quindi per oggetto la variazione della destinazione urbanistica sia delle aree di proprietà della Città che delle porzioni immobiliari private, da Area a servizi pubblici "S" lettera "v" - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport e Area "VI" - Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione ad Area R9 - Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano oppure ad altra destinazione urbanistica analoga.

Con la suddetta nota prot. n. 3565 del 20 novembre 2023, la Divisione Amministrativa Patrimonio, trasmetteva altresì il frazionamento catastale delle aree (catasto prot. n. TO0273080 - 18 ottobre 2023) con cui sono state identificate le nuove particelle di proprietà comunale (Catasto Terreni al Foglio n. 1095, particelle n. 473, 477 e 478) per comprensivi mq 489, ricomprese erroneamente all'interno del cortile dell'immobile di proprietà privata all'indirizzo di via Rubens Fattorelli n. 47.

I sedimi di proprietà della Città che ricadono attualmente in parte in Area "VI" e in parte Area a servizi pubblici "S" lettera "v", con superficie catastale complessiva pari a mq 204, non sono risultati necessari né all'ampliamento della via Corneliano d'Alba, né a quello dell'esistente giardino pubblico, come evidenziato dai riscontri forniti dal Servizio Mobilità con pareri prot. n. 18991 del 11 settembre 2013 (ns. prot. arrivo n. 2528 del 13 settembre 2013) e prot. n. 22569 del 23 dicembre 2021 (ns. prot. arrivo n. 3894 del 24 dicembre 2021), e con parere del CAV - Comm.ne Aree Verdi (ns. prot. arrivo n. 394 del 17 febbraio 2022).

L'Amministrazione, pertanto, riconosciuto il pubblico interesse alla rettifica della destinazione urbanistica delle aree in relazione alla situazione di fatto, intende procedere all'adeguamento della Tavola n. 1, foglio 6 modificando il perimetro delle aree normative, secondo quanto disposto dall'articolo 17, comma 12, lettera a) della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., ai sensi del quale non costituiscono variante al P.R.G. *"le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano*

contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;".

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento dell'allegato grafico e della Tavola n. 1, foglio 6, del P.R.G. - Azzonamento, alla scala 1:5.000, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

Sulla base delle analisi urbanistiche condotte è stato possibile verificare la coerenza della Variazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, ovvero con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (P.T.C.2), come descritto nel Fascicolo Illustrativo (allegato 1). Si dà atto, inoltre, che come previsto dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con D.G.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, il suindicato fascicolo comprende al suo interno la Relazione di coerenza con il P.P.R. approvato.

Il procedimento di modifica al P.R.G., di cui al suddetto l'articolo 17, comma 12, non rientra nell'ambito di applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.) né la Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

Tutto ciò premesso la variazione prevede quindi:

- a) la modifica di destinazione d'uso per una porzione di mq 489 circa;
da "Aree per Servizi pubblici S, lettera "v" - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" ad "aree per Residenza R9";
- b) la modifica di destinazione d'uso per una porzione di mq 176 da "aree per Viabilità" ad "Aree per Servizi pubblici S, lettera "v" - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport";
- c) la modifica di destinazione d'uso per una porzione di mq 70 da "aree per Viabilità" ad "Aree per Residenza R9";
- d) la modifica di destinazione d'uso per una porzione di mq 35 da "Aree per Servizi pubblici S, lettera "v" - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" ad "aree per Viabilità";
- e) la conseguente modificazione della Tavola 1 "Azzonamento" del P.R.G. vigente, alla scala 1:5.000, foglio 6 (parte).

La Dirigente responsabile dichiara, ai sensi dell'articolo 6 bis della Legge n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse anche potenziale in capo alla stessa.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto l'articolo 17, comma 12, lett. c, della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 e s.m.i.;

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;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano:

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera a) della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., la variazione al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, come descritta in narrativa e nell'elaborato (allegato 1), che è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che il presente provvedimento, per la natura dell'oggetto, non è pertinente alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico;
3. di trasmettere le modificazioni al P.R.G. assunte con la presente, unitamente all'aggiornamento delle cartografie, ai sensi dell'articolo 17, comma 13 della L.U.R., alla Divisione Patrimonio per i conseguenti provvedimenti di competenza.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Teresa Pochettino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

La Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Abbruzzese Pietro, Castiglione Dorotea, Damilano Silvia, De Benedictis Ferrante, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, Maccanti Elena, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Scanderebech Federica, Sganga Valentina

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Busconi Emanuele, Camarda Vincenzo Andrea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, Ciampolini Tiziana, la Vicepresidente Cioria Ludovica, Crema Pierino, Diena Sara, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Magazzù Valentino, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Santiangeli Amalia, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo

LA VICESEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Carmela Brullino

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-267-2025-All_1-Fascicolo_var_Fattorelli_47.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