



DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

DEL 256 / 2025

05/05/2025

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 05 MAGGIO 2025

(proposta dalla G.C. 15 aprile 2025)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti oltre alla Presidente GRIPPO Maria Grazia ed al Sindaco LO RUSSO Stefano, 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	SALUZZO Alberto Claudio
CAMARDA Vincenzo Andrea	GARCEA Domenico	SCANDEREBECH Federica
CASTIGLIONE Dorotea	GARIONE Ivana	SGANGA Valentina
CATANZARO Angelo	GRECO Caterina	TOSTO Simone
CATIZONE Giuseppe	IANNO' Giuseppe	TUTTOLOMONDO Pietro
CERRATO Claudio	LEDDA Antonio	VIALE Silvio
CIAMPOLINI Tiziana	LIARDO Enzo	
CIORIA Ludovica	MACCANTI Elena	
CREMA Pierino	MAGAZZU' Valentino	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 38 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PORCEDDA Marco - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - SALERNO Carlotta - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: CROSETTO Giovanni - DAMILANO Paolo - SANTIANGELI Amalia

Con la partecipazione della Segretaria Generale PUOPOLO Annalisa.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CESSIONE, AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 21 DELLE N.U.E.A. DI P.R.G., AREE IN LOCALITA' BASSE DI STURA DI PROPRIETA' ITALGAS RETI UBICATE IN PROSSIMITA' DELL'ALTOPIANO DELTASIDER – APPROVAZIONE

Proposta dell'Assessore Mazzoleni di concerto con l'Assessora Foglietta.

Ai sensi dell'articolo 250 del D.Lgs. n. 152/2006, nonché ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale 7 aprile 2000, n. 42, i comuni territorialmente competenti sono tenuti ad eseguire d'ufficio gli interventi di bonifica e messa in sicurezza permanente dei siti per i quali non sia stato individuato il responsabile della contaminazione o il responsabile e qualsiasi soggetto interessato non si siano attivati (c.d. siti orfani).

Nell'ambito della Missione 2, Componente 4 (di seguito misura M2C4), Investimento 3.4 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per l'Italia (PNRR), il Piano d'azione per la riqualificazione dei siti orfani, adottato con Decreto del Ministro della Transizione Ecologica del 4 agosto 2022, individua tra i siti orfani ricadenti nel territorio di competenza della Città di Torino il sito denominato "Area Altopiano Deltasider", codice anagrafe regionale (c.a.) 1251 (di seguito denominato "Deltasider"), catastalmente identificato al Catasto Terreni Foglio n. 1056 Particelle nn. 28 e 59, che risulta assegnatario di Euro 7.076.256,29 per la progettazione e la realizzazione dell'intervento di messa in sicurezza permanente.

Come previsto dall'articolo 7 del citato D.M. 4 agosto 2022, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 788 del 5 dicembre 2023 è stato approvato lo schema di accordo definitivo che disciplina i rapporti tra Città di Torino, Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e la Regione Piemonte e le modalità di finanziamento e attuazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti orfani ricadenti nel territorio della Regione Piemonte. In attuazione del predetto Accordo, stipulato in data 27 febbraio 2024, il Comune ha assunto il ruolo di soggetto attuatore esterno e la Regione Piemonte quello di soggetto attuatore.

L'altopiano "Deltasider", già di proprietà comunale, fa parte di un'area più vasta denominata "Basse di Stura" caratterizzata da problematiche ambientali diffuse che risulta inquadrata unitariamente nella programmazione paesaggistica ed urbanistica di livello locale e sovralocale, in particolare rientrando nel parco urbano e fluviale P17 del P.R.G.

La realizzazione dell'intervento di messa in sicurezza permanente del sito "Deltasider" costituisce, pertanto, uno degli interventi necessari per la potenziale trasformazione dell'area a parco, in

attuazione del vigente P.R.G., rivestendo tali opere carattere di indifferibilità e costituendo obbligo di legge.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 744 del 3 dicembre 2024 la Città ha approvato il relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) che costituisce il necessario adeguamento/integrazione del precedente PFTE approvato in linea tecnica, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 337 del 13 giugno 2023, al fine di renderlo compatibile, secondo la normativa vigente, con la successiva procedura di appalto integrato ex articolo 44 del D.Lgs. n. 36/2023.

Il progetto prevede, per le finalità di cui sopra, la realizzazione di un bacino di infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dall'altopiano "Deltasider", in un'area limitrofa di proprietà della Società Italgas Reti S.p.A., da acquisire. Tale scelta, infatti, è risultata la più idonea, essendo chiaramente emerse - nel corso dell'istruttoria condotta dalla competente Divisione Qualità Ambiente - l'impossibilità di gestire lo smaltimento delle acque meteoriche all'interno della stessa proprietà comunale e la notevole criticità nel prevedere detto smaltimento attraverso una canalizzazione fino al fiume Stura di Lanzo, possibile recettore naturale delle acque meteoriche.

La Divisione Qualità Ambiente, a seguito dei vari approfondimenti progettuali, con nota prot. n. 8928 del 19 dicembre 2022, ha individuato le aree idonee a tale scopo (circa 3.634 mq), ubicate in sito limitrofo di proprietà Italgas Reti S.p.A.

Nella medesima nota la citata Divisione ha evidenziato la necessità di acquisire alcune aree (circa 4.091 mq) di contorno al sito "Deltasider", ancora di proprietà Italgas Reti S.p.A., al fine di dare compiuta esecuzione all'intervento e di facilitare i futuri interventi di manutenzione delle opere da realizzare e, infine, l'opportunità di acquisire alcune altre aree di limitata estensione (circa 3.218 mq), limitrofe all'intervento, sempre di proprietà Italgas Reti S.p.A. e già utilizzate dalla Città per un proprio precedente intervento pubblico.

A seguito dei necessari frazionamenti, le aree da acquisire, di estensione totale pari a 10.943 mq, sono attualmente identificate come segue: F. 1039 nn. 18, 20 e 22; F. 1040 nn. 80, 81 e 89 e sono rappresentate con tratteggio azzurro e retinatura verde e con le lettere "a", "b", "c", "d", "e", "f", "l", "m", "n", "o", "p" nella planimetria inserita al presente provvedimento quale Allegato n. 1.

Si è acquisito, pertanto, l'assenso della società Italgas Reti S.p.A. alla cessione delle predette aree senza corrispettivo in denaro e con conservazione dei diritti edificatori, ai sensi dell'articolo 21, comma 21 delle N.U.E.A. di P.R.G., con conseguente condivisione dei contenuti dello schema di atto di cessione.

Come detto, le aree in cessione sono destinate dal vigente P.R.G. ad area Parco urbano e fluviale - Ambito P17 (Parco Basse di Stura), soggetta ai disposti dell'articolo 19 e dell'articolo 21 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.

In particolare, ai sensi dell'articolo 21, comma 21 delle N.U.E.A. di P.R.G. tali aree, preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti, possono essere, in alternativa, cedute gratuitamente alla Città alle condizioni di cui all'articolo 28 delle N.U.E.A., previo utilizzo delle capacità edificatorie, determinate per quantità, destinazioni e localizzazioni, dalla scheda allegata e dalla planimetria relativa che costituiscono lo studio unitario dell'ambito P17 e ne articolano le possibilità attuative per sub-ambiti.

Lo stato ambientale e amministrativo dei siti oggetto di procedimenti di bonifica nei quali ricadono le aree in cessione, con il rispetto dei disposti di cui all'articolo 28 delle N.U.E.A. di P.R.G., è stato oggetto di puntuale verifica e valutazione da parte della Divisione Qualità Ambiente come espresso nella nota prot. n. 11382 del 16 dicembre 2022 e successiva nota prot. n. 1114 del 26 marzo 2025.

Le aree saranno trasferite prive di diritti edificatori con conservazione in capo alla società cedente della capacità edificatoria generata dalle stesse. In particolare, la capacità edificatoria generata dalle aree in cessione, di estensione pari a mq 10.943, risulta essere di mq 1.078 di SLP in totale. Tale capacità edificatoria, sulla base del citato studio unitario, si articola in due differenti destinazioni d'uso e diversa possibilità di atterraggio dei diritti edificatori.

In particolare diritti edificatori pari a mq 281 di SLP, generati dalle porzioni di aree ricadenti all'interno del sub-ambito 3 del P17, hanno destinazione d'uso a residenza/terziario e sono localizzabili negli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione in cui è ammessa dal P.R.G. l'elevazione dell'indice da 0,7 a 0,8 mq/mq. Diritti edificatori pari a mq 797 di SLP, generati dalle porzioni di aree ricadenti all'interno del sub-ambito 4 del P17, hanno invece destinazione d'uso ad Attrezzature di Interesse Generale. L'atterraggio di tale SLP è previsto dal P.R.G. vigente nelle aree di concentrazione edilizia del medesimo sub-ambito 4 del P17 entro cui ricadono.

I diritti edificatori delle suddette aree resteranno quindi in capo a Italgas Reti S.p.A.

Con nota del 16 gennaio 2023 (prot. arr. n. 272 in pari data) la Divisione Verde e Parchi ha espresso parere favorevole all'acquisizione delle aree a favore della Città.

L'area verrà acquisita dalla Città a corpo, nello stato di fatto e di diritto nel quale la medesima si trova, con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze. Il sedime verrà acquisito dalla Città libero da diritti reali e personali, servitù, pesi (salva l'eventuale presenza di sottoservizi), come pure da vincoli, ipoteche, privilegi, trascrizioni ed iscrizioni di pregiudizio, pignoramenti, liti pendenti, arretrati di imposte e tasse, con assunzione da parte della Proprietà cedente di ogni garanzia per evizione e per molestie nel possesso.

A tal fine sono stati effettuati diversi sopralluoghi, di cui l'ultimo in data primo ottobre 2024. Prima della stipula dell'atto di cessione sarà effettuato un nuovo sopralluogo.

L'atto di trasferimento della proprietà dell'area, il cui schema di atto viene approvato con la presente deliberazione, verrà rogato dalla Segretaria Generale della Città, con spese fiscali e conseguenti a carico dell'Amministrazione.

A tal fine si dà atto che, ai sensi degli articoli 3 e 55 del Decreto Legislativo n. 346/1990, la registrazione dell'atto di cessione delle aree in oggetto sarà gratuita e che, ai sensi dell'articolo 1 del Decreto Legislativo n. 347/1990, è prevista l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali.

Trattandosi di cessione di aree prive di capacità edificatoria l'atto è da considerare fuori campo IVA, ai sensi dell'articolo 2, comma 3 D.P.R. n. 633/1972, mentre l'imposta di bollo rimane a carico della Città.

Si dà atto che la spesa necessaria al pagamento della predetta imposta di bollo troverà capienza negli stanziamenti del Bilancio di previsione 2025 – 2027, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 778/2024 del 16 dicembre 2024 per l'Esercizio 2025, alla Missione 01 Programma

05 (cap. 14800005 001).

A seguito dell'atto di cessione, si provvederà a richiedere apposita stima alla competente Unità Operativa Patrimonio Immobiliare, Servizi interni, Supporto amministrativo della Città, finalizzata ai successivi provvedimenti di adozione degli occorrenti movimenti contabili, demandando all'Ufficio Inventario l'iscrizione materiale dei beni nel registro dell'Inventario della Città.

Il Dirigente responsabile dichiara, ai sensi dell'articolo 6 bis della L. n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, che non sussistono situazioni di conflitto di interesse in capo allo stesso.

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;

Vista la 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.;

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 la cessione a favore della Città ai sensi dell'articolo 21, comma 21 delle N.U.E.A. del P.R.G. senza corrispettivo in denaro, delle aree ubicate nella località Basse di Stura di proprietà Italgas Reti S.p.A., in prossimità dell'Altopiano "Deltasider", destinate dal P.R.G. ad area Parco urbano e fluviale - Ambito P17 (Parco Basse di Stura), di 10.943 mq, catastalmente individuate come segue: F. 1039 nn. 18, 20, 22 e F. 1040 nn. 80, 81 e 89 e riportate con tratteggio azzurro e retinatura verde nell'allegata planimetria costituente Allegato n. 1, quale parte integrante, al presente provvedimento. Dette aree verranno cedute alla Città, secondo le condizioni puntualmente descritte in narrativa, dalla società Italgas Reti S.p.A.;
2. di prendere atto che la cessione gratuita alla Città delle predette aree come prevista ai sensi dell'articolo 21, comma 21 delle N.U.E.A. del vigente P.R.G., comporta la conservazione in capo a Italgas Reti S.p.A. dei relativi diritti edificatori, pari a mq 1.078 di SLP. In particolare diritti edificatori pari a mq 281 di SLP, generati dalle porzioni di aree ricadenti all'interno del sub-ambito 3 del P17, hanno destinazione d'uso a residenza/terziario e sono localizzabili negli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione in cui è ammessa dal P.R.G. l'elevazione dell'indice da 0,7 a 0,8 mq/mq. Diritti edificatori pari a mq 797 di SLP, generati dalle porzioni di aree ricadenti

all'interno del sub-ambito 4 del P17, hanno invece destinazione d'uso ad Attrezzature di Interesse Generale. L'atterraggio di tale SLP è previsto dal P.R.G. vigente nelle aree di concentrazione edilizia del medesimo sub-ambito 4 del P17 entro cui ricadono;

3. di approvare lo schema di atto di cessione delle aree di cui al punto 1, senza corrispettivo in denaro, di proprietà di Italgas Reti S.p.A. a favore della Città (allegato 2);
4. di autorizzare il Direttore del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata, arch. Emanuela CANEVARO, in rappresentanza della Città di Torino tale nominata in forza di provvedimento del Sindaco prot. n. 3389 in data 27 giugno 2023, alla stipulazione dell'atto di cessione delle aree in oggetto con mandato ad apportare, ove occorra, le modifiche ritenute necessarie o opportune di carattere tecnico-formale dirette alla migliore redazione dell'atto medesimo;
5. di dare atto che l'atto di cessione delle aree in oggetto verrà rogato dalla dottoressa Annalisa PUOPOLO, Segretaria Generale della Città di Torino, nominata dal Sindaco con nota prot. n. 1601 in data 6 marzo 2024, autorizzata a ricevere gli atti ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;
6. di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione dell'Impatto Economico, come risulta dal documento redatto dalla Divisione Verde e Parchi in allegato (allegato 3);
7. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del voto espresso a maggioranza dei componenti, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, al fine di garantire il rispetto delle tempistiche previste dal PNRR.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

LA ASSESSORA
Chiara Foglietta

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Emanuela Canevaro

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, Catizone Giuseppe, Damilano Silvia, De Benedictis Ferrante, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, il Sindaco Lo Russo Stefano, Maccanti Elena, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Scanderebech Federica, Sganga Valentina

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

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, Ledda Antonio, Magazzù Valentino, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Saluzzo Alberto Claudio, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

La Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione ai sensi di legge nei modi previsti dal 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, Catizone Giuseppe, Damilano Silvia, De Benedictis Ferrante, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, il Sindaco Lo Russo Stefano, Maccanti Elena, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Scanderebech Federica, Sganga Valentina

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

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, Ledda Antonio, Magazzù Valentino, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Saluzzo Alberto Claudio, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

LA PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Annalisa Puopolo

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-256-2025-All_1-Allegato_n.1_Planimetria.pdf
2. DEL-256-2025-All_2-Allegato_n.2_Schema_di_atto_con_planimetria.pdf
3. DEL-256-2025-All_3-Allegato_n.3_VIE.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