



**COMUNE DI TORRAZZA PIEMONTE**  
**Città Metropolitana di Torino**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**

**DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24**

---

**OGGETTO :**

**MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC, AI SENSI DEL COMMA 12°, LETT. e), h2) e h3) DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77.**

---

*L'anno **duemilaventitre**, addì **ventisei** del mese di **luglio**, alle ore diciotto e minuti zero nella sala delle adunanze consiliari, convocato ai sensi dell'art. 50 del Decreto Legislativo n. 267/2000, con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **PUBBLICA**, sessione **ORDINARIA**, di **PRIMA CONVOCAZIONE**, del quale sono membri i Signori:*

<b>COGNOME e NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
<b>ROZZINO Massimo - Presidente</b>	Sì
<b>MUSCEDRA Rocco - Consigliere</b>	Giust.
<b>MEMMO Annamaria - Consigliere</b>	Sì
<b>CORNA Luigi - Consigliere</b>	Giust.
<b>BRACCO Marinella - Consigliere</b>	Giust.
<b>BAESSO Alberto - Vice Sindaco</b>	Sì
<b>LISA Raffaella - Consigliere</b>	Giust.
<b>PALANDRI Luca - Consigliere</b>	Sì
<b>BUCCI Serena Jung Sun - Consigliere</b>	Sì
<b>CREMA Claudia - Consigliere</b>	Sì
<b>LOSURDO Antonio - Consigliere</b>	Sì
Totale Presenti:	7
Totale Assenti:	4

*Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor **BOVENZI Umberto** il quale provvede alla redazione del presente verbale.*

*Il Signor **ROZZINO Massimo**, nella sua qualità di **SINDACO**, assume la presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.*

Oggetto : MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC, AI SENSI DEL COMMA 12°, LETT. e), h2) e h3) DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

• Premesso che:

1) Il Comune di Torrazza Piemonte è dotato di PRGC (revisione generale) approvato con DGR n. 7-2530 del 26/03/2001 e successivamente modificato con varianti parziali, l'ultima delle quali la n.15, approvata con DCC n.13 del 30/4/2021;

2) In data 18 luglio 2023 (prot. n. 4618) è pervenuta al Comune l'istanza del Signor Enrico OCCHIELLO, in qualità di Legale Rappresentante della Società EVRA srl, proprietaria dei terreni siti in Torrazza Piemonte, distinti in mappa al Foglio 12 particelle nn. 957, 1011, 1031, 1033 e 1035 del Catasto Terreni, depositata agli atti;

3) i suddetti terreni nel vigente PRG sono classificati per la maggior parte (circa mq 9.700) come "*Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale*", puntualmente destinata a *spazio pubblico a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport* (SP.I/v), contrassegnata con il numero 1174 sulla cartografia di PRGC e disciplinata dall'articolo 39 delle Norme di Attuazione; per una minore porzione ricadono in altre classificazioni urbanistiche:

- il mappale 1033, di circa mq 2.000, è ricompreso nella "*Zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti*" (BD), contrassegnata con il numero 1052 sulla cartografia di PRGC e disciplinata dall'articolo 31 delle Norme di Attuazione;

- sul margine sud dell'ambito (parte dei mappali 957 e 1035) insiste un segmento della strada pubblica prevista dal PRG (e tuttora inattuata) per il collegamento tra la Traversa Mazzini e la Strada Cascina Rossa;

- il mappale 1011, di circa mq 600, è classificato come "*Zone consolidate di impianto rurale in ambito urbano*" (BR.IV) e coincide con una parte della scarpata digradante verso la Strada Cascina Rossa;

4) dalla cartografia del PRG vigente risulta inoltre che circa metà dell'ambito è compresa nella fascia di rispetto di 200 m dal pozzo di captazione idropotabile di Via Cappello; tuttavia tale vincolo, essendo stato rideterminato (e sensibilmente ridotto) dalla Regione Piemonte ai sensi del Regolamento 15/R/2006 con DD 24/A1604B/2022 del 27/01/2022, non ha più alcuna interferenza con l'ambito in oggetto;

5) anche ipotizzando che l'area SP.I sia stata assoggettata dal PRG a vincolo preordinato all'esproprio, tale vincolo sarebbe ormai ampiamente decaduto per il decorso del termine quinquennale di cui all'articolo 9 del DPR 327/2001, lasciando spazio alla facoltà attuativa privata, nel rispetto delle destinazioni previste e ammesse per l'area;

6) Nell'istanza il richiedente rileva come:

- alla data odierna, il Comune di Torrazza Piemonte non ha mai manifestato l'intenzione di dar attuazione alle previsioni del PRGC vigente mediante la realizzazione diretta di attrezzature pubbliche o di pubblico interesse sull'area urbanistica contrassegnata con il numero 1174, né di procedere all'esproprio dei suddetti immobili;

- è intenzione della ditta EVRA S.R.L. procedere, sui terreni sopra elencati, alla realizzazione di un intervento di nuova costruzione destinato ad "*attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti*", in sintonia con quanto previsto dall'art. 39 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente;

- in particolare, l'intervento proposto, come schematizzato nella planimetria riportata nell'istanza, consiste nella realizzazione di un impianto sportivo composto essenzialmente da:

- tre campi per il gioco del tennis, anche copribili,
- tre campi per il gioco del padel, anch'essi anche copribili,

- due campi per il gioco del beach-volley,
- un edificio destinato a club-house comprensivo di ambienti atti al ricevimento, alla ricreazione, alle attività di gestione amministrativa dell'impianto sportivo e alla somministrazione di alimenti e bevande,
- un edificio destinato a spogliatoi, con annesso locale spazio aggregativo/sala riunioni da far fruire all'Amministrazione Comunale, ad uso gratuito ed in orari e giorni da concordare, e a tutte le associazioni no profit presenti sul territorio comunale e regolarmente iscritte negli appositi elenchi regionali, prive di sedi idonee allo svolgimento delle loro attività associative, a tariffe agevolate come da accordi con l'Amministrazione Comunale, dando priorità a quelle associazioni che possano garantire una fruizione continuativa della sala riunioni;
- un edificio destinato a magazzino,
- un edificio per impianti tecnici,
- viabilità interna con annessi parcheggi,
- collegamento con la rotatoria esistente sulla Traversa Mazzini;

7) l'intervento descritto al punto precedente è compatibile con:

- la destinazione a servizi (SP.I/v), in quanto l'articolo 39 delle Norme di Attuazione del PRGC già prevede che, qualora non realizzate o gestite direttamente dal Comune, le attrezzature di servizio possano essere realizzate da operatori privati e debbano essere disciplinate da specifici convenzionamenti tra l'Amministrazione e i proponenti;
- gli usi previsti per le zone destinate ad attività artigianali e produttive (BD), ai sensi dell'articolo 31 delle NdA e della relativa scheda d'area, che ammette, tra le altre, la destinazione t7 (parcheggi), corrispondente a quella individuata dallo schema progettuale;
- le prescrizioni per le zone residenziali di impianto rurale in ambito urbano (BR.IV), dettate dall'articolo 30 delle NdA, rispetto alle quali è da ritenersi coerente la prevista sistemazione della scarpata esistente, le ulteriori opere di superficie a corredo dell'impianto sportivo;

8) Sulla scorta delle sopra richiamate considerazioni, il Signor Occhiello chiede che il Consiglio Comunale, in applicazione dei disposti dell'art. 17, commi 12 e 13 della L.R. 56/77, voglia apportare al vigente PRGC i seguenti adeguamenti non costituenti variante urbanistica:

- l'intero ambito di proprietà venga assoggettato a intervento convenzionato unitario, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera e), della LR 56/1977, ammettendone l'attuazione diretta con Permesso di Costruire Convenzionato, secondo i disposti dell'articolo 45, comma 3 bis, della LR 56/1977 e dell'articolo 28 bis del DPR 380/2001, conseguendo pertanto i requisiti di cui all'articolo 26, comma 3, del DPR 495/1992;
- per l'attuazione di tale ambito siano introdotte nelle NdA del PRG le seguenti precisazioni:
  - l'area classificata come SP.I/v non è gravata da vincolo preordinato all'esproprio, né sussiste, in capo alla proprietà, alcun obbligo di cederla gratuitamente al comune, fermo restando che la sua trasformazione e il suo utilizzo devono essere coerenti con la destinazione stabilita dal PRG (articolo 39): "attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti";
  - le porzioni di area classificate come BD e BR.IV sono trasformate e utilizzate contestualmente e coerentemente con l'area SP.I/v; pertanto su di esse è ammessa unicamente la realizzazione di opere di superficie o di costruzioni costituenti parte integrante del centro sportivo/ricreativo;
  - la superficie utile complessiva dei fabbricati necessari alla gestione del centro sportivo (club-house comprensiva di ambienti per preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative e aggregative, amministrazione; spogliatoi; magazzino; locali per impianti tecnici) deve contenersi nell'indice di 0,1 mq/mq riferito all'intera superficie dell'ambito perimetrato;

- l'ingresso veicolare all'area deve essere derivato dalla rotatoria esistente lungo la Traversa Mazzini e, all'interno dell'ambito, deve essere garantita una dotazione minima di parcheggi pari a 1 mq/10 mc oltre a 4 posti auto per ciascun campo da gioco;
  - deve essere prevista una dotazione minima di verde di arredo pari ad almeno il 10% della superficie totale dell'ambito;
  - la definizione dei termini di fruizione pubblica del centro sportivo/ricreativo venga demandata ad apposito atto d'intesa da stipularsi tra il Comune e il soggetto gestore, ferma restando la possibilità di definire i principi generali di tale accordo già nella convenzione relativa al titolo abilitativo edilizio;
  - al fine di recepire i contenuti della Determinazione Dirigenziale della Direzione Ambiente, Energia e Territorio della Regione Piemonte (Settore Tutela delle acque) n. 24/A1604B/2022 del 27/01/2022, con la quale sono state rideterminate le fasce di rispetto dal pozzo di captazione idropotabile di Via Cappello, siano conseguentemente aggiornate le cartografie del PRG, in applicazione dei disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera h), numeri 2) e 3) della LR 56/1977;
- 9) A sostegno del pubblico interesse di quanto proposto il richiedente manifesta la propria disponibilità a eseguire in regime di convenzionamento e a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione i seguenti interventi di pubblica utilità:
- prolungamento del marciapiede esistente sul lato est della SP n. 89 di Torrazza Piemonte T01, a partire dalla progressiva Km 0+100 fino alla progressiva Km 0+260 circa, sul sedime di proprietà della Città Metropolitana di Torino e previa sua approvazione;
  - impianto di illuminazione pubblica del marciapiede di cui sopra, come da studio illuminotecnico e progetto a carico della proponente da sottoporre all'approvazione del Comune di e della Città Metropolitana;
  - pista ciclabile monodirezionale, parallela al marciapiede di cui sopra e corredata da un filare arbustivo di altezza compatibile con i disposti del Codice della Strada;
  - nuovo braccio di ingresso nella rotatoria in corrispondenza della progressiva Km 0+300 della SP n. 89 di Torrazza Piemonte T01, dismettendolo al Comune e accollandosi la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde ivi prevista, tra cui alberatura lungo la viabilità;
  - trasferimento e miglioramento della colonia felina presente su terreno di proprietà, in corrispondenza della progressiva Km 0+300 della SP n. 89 di Torrazza Piemonte T01, come da disposizioni che verranno impartite dal Comune e dal Servizio Veterinario dell'ASL TO4;
- 10) Si rende inoltre disponibile a gestire il centro sportivo/ricreativo con particolare attenzione alle esigenze della comunità locale, assumendosi l'impegno di:
- applicare tariffe agevolate, pari alla riduzione del 20% della tariffa oraria ordinaria, a tutti i residenti del Comune di Torrazza Piemonte per l'utilizzo delle strutture sportive durante il periodo estivo;
  - applicare, per i residenti del Comune di Torrazza di età inferiore a diciotto anni, oltre alla tariffa agevolata di cui al punto precedente, un omaggio gratuito pari ad un'ora ogni dieci ore di utilizzo a pagamento delle strutture sportive da fruire nel periodo estivo;
  - applicare tariffe agevolate, pari alla riduzione del 50% della tariffa oraria ordinaria, a tutti i pensionati residenti del Comune di Torrazza Piemonte per l'utilizzo, fino alle ore 12:00 di ogni giorno di apertura, delle strutture sportive durante il periodo estivo;
  - promuovere il gioco del tennis e del padel presso gli alunni delle scuole presenti sul territorio del Comune di Torrazza Piemonte mediante lo svolgimento, da concordarsi con la direzione scolastica e gli insegnanti di riferimento, di corsi con istruttore della durata di un'ora per ogni classe di ogni istituto scolastico, da svolgersi durante l'orario mattutino delle lezioni e nel periodo di durata dell'anno scolastico;
  - far fruire il locale aggregativo/sala riunioni all'Amministrazione Comunale, gratuitamente e in orari e giorni da concordare, per attività istituzionali o comunque ad esse riconducibili;

- far fruire il locale aggregativo/sala riunioni alle associazioni no profit presenti sul territorio comunale iscritte negli appositi elenchi regionali e prive di sedi idonee allo svolgimento delle loro attività, applicando tariffe agevolate concordate con l'Amministrazione Comunale;

11) Il richiedente, per suffragare la legittimità della sua istanza, richiama le disposizioni normative che ne costituiscono il presupposto ed evidenzia che la modifica proposta non costituisce variante al PRGC ma, pur senza richiedere alcun ripensamento delle scelte urbanistiche a suo tempo sancite con l'approvazione del vigente strumento urbanistico, è finalizzata a consentire l'attuazione e la gestione di un'area destinata dal PRGC ad attività sportive e ricreative, tramite l'attivazione di un'iniziativa privata che sia in grado di garantire contemporaneamente l'utilità sociale e la sostenibilità economica dell'intervento;

12) L'Amministrazione Comunale ha valutato favorevolmente la proposta, che determinerebbe indubbie ricadute di pubblica utilità, in termini di:

- attuazione, per iniziativa privata, di una previsione di attrezzature sportive e ricreative contemplata dal vigente PRG ma finora non realizzata dall'ente pubblico;

- agevolazioni alla fruizione pubblica della cittadinanza di Torrazza garantite dagli attuatori privati tramite convenzione con il Comune;

- completamento di opere infrastrutturali pubbliche (marciapiede, pista ciclabile e illuminazione), realizzate a cura del soggetto attuatore privato;

• Considerato che:

1) l'articolo 17, comma 12, lettera e) della LR 56/1977 stabilisce che *“non costituiscono varianti del PRG [...] le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse”*;

2) la Circolare del Presidente della Giunta regionale 5 agosto 1998 n.12/PET, con riferimento ai disposti del comma 12 lett. e) della LR 56/77, chiarisce che *“non sono tuttavia ammesse con tale operazione anche modifiche alla classificazione delle aree o ai parametri fissati dal Piano”*;

3) l'articolo 45, comma 3 bis, della LR 56/1977 prevede che *“nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all' articolo 28 bis del DPR 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale”*, consentendo perciò di ricorrere al permesso convenzionato, anche laddove il PRG prescriva l'intervento indiretto, *“qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata”*;

4) l'articolo 12 bis, comma 4 della LR 56/1977 dispone che *“I comuni [...] possono concludere, nel rispetto della normativa e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, accordi con soggetti pubblici e privati, finalizzati, [...] a [...] attuare previsioni di assetto del territorio necessarie per la realizzazione di progetti o iniziative di rilevante interesse pubblico in coerenza con le strategie individuate dalla pianificazione urbanistica comunale, anche recependo proposte dei predetti soggetti pubblici e privati, determinandone, altresì, i relativi oneri e garanzie”*;

5) l'articolo 2, comma 203, lett. a) della L 662/1996 recante *“Misure in materia di servizi di pubblica utilità e per il sostegno dell'occupazione e dello sviluppo”*, prevede che *“Gli interventi che coinvolgono una molteplicità di soggetti pubblici e privati ed implicano decisioni istituzionali e risorse finanziarie a carico delle amministrazioni statali, regionali e delle province autonome nonché degli enti locali possono essere regolati sulla base di accordi così definiti: a) “Programmazione negoziata”, come tale intendendosi la regolamentazione concordata tra soggetti pubblici o tra il soggetto pubblico competente e la parte o le parti pubbliche o private per l'attuazione di interventi diversi, riferiti ad un'unica finalità di sviluppo, che richiedono una valutazione complessiva delle attività di competenza”*;

6) **l'articolo 11 della legge 241/90** regola gli "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento"; in particolare al **comma 1** stabilisce che *"In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo"*;

7) **l'articolo 17, comma 12, lettera h) della LR 56/1977** stabilisce che *"non costituiscono varianti del PRG [...] gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento: [...] 2) di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili; 3) di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili"*;

8) le esigenze manifestate dalla proprietà, come descritte in premessa, sono evidentemente riconducibili alle possibilità di modifica contemplate dalle disposizioni normative di cui sopra e non contrastano con la razionale attuazione del PRG;

- Visto l'articolo 17, comma 12°, lettere e), h2) e h3) della legge regionale 5/12/1977 e s.m.i., che consente al Consiglio Comunale, con propria deliberazione, di apportare al P.R.G.C. modifiche non costituenti Variante;
- Vista la Circolare del Presidente della Giunta regionale 5 agosto 1998 n. 12/PET per quanto ancora applicabile ai sopraccitati disposti;
- Visto l'articolo 45, comma 3 bis, della LR 56/1977;
- visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 7-2530 del 26/03/2001;
- Visto il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DGR n. 233-35826 del 3/10/2017, e l'articolo 11 del Regolamento attuativo del PPR, approvato con DPGR n.4/R del 22/03/2019;
- Visto il D.Lgs n. 267/2000 e s.m. e i.;

Dato atto che è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000;

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione che viene effettuata in forma palese e che dà il seguente risultato:

- presenti n. 7
- votanti n. 7
- voti favorevoli n. 7
- voti contrari n. 0
- astenuti n. 0

### **DELIBERA**

1- ai sensi dell'articolo 17, comma 12°, lettere e), h2) e h3) della legge regionale 5/12/1977, n. 56 e s.m.i., di apportare le seguenti modifiche agli elaborati del P.R.G.C.:

- **Negli elaborati cartografici di PRG viene perimetrata l'intera area di proprietà in un unico ambito unitario di intervento convenzionato, contrassegnato con asterisco;**
- **Nelle Norme di Attuazione del PRG, le prescrizioni particolari dell'articolo 39 vengono integrate con specifiche disposizioni relative all'attuazione del suddetto ambito;**
- **Negli elaborati cartografici vengono rideterminate le fasce di rispetto dal pozzo di captazione idropotabile di Via Cappello, in base ai contenuti della DD regionale n. 24/A1604B/2022 del 27/01/2022;**

il tutto come risulta dagli estratti cartografici e normativi di cui agli **Allegati A1, A2, A3 e B** alla presente deliberazione, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale;

2- di dare atto che, ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento attuativo del PPR n. 4/R del 22/03/2019, la modifica risulta coerente con la disciplina di Beni e Componenti del Piano Paesaggistico Regionale, come dimostrato nella apposita verifica (**Allegato C** alla presente deliberazione);

3- di dare atto che, in occasione della prossima variante di PRG, gli elaborati cartografici di Piano (modificati in questa sede per estratto) saranno coordinati integralmente con il recepimento della modifica introdotta dalla presente deliberazione;

4- di trasmettere la presente deliberazione alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino, in ottemperanza ai disposti dell'articolo 17, comma 13, della L.R. 56/77.

Successivamente con votazione espressa in forma palese che ha dato il seguente esito:

presenti n. 7

votanti n. 7

voti favorevoli n. 7

voti contrari n. 0

astenuiti n. 0

#### DELIBERA

Di dichiarare immediatamente esecutiva la presente deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, del D.LGS 18/08/2000 N.267 e s.m.i..

Del che si è redatto il presente verbale e in data 28/07/2023 viene sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
Firmato Digitalmente  
ROZZINO Massimo

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Firmato Digitalmente  
BOVENZI Umberto

---