

Codice A2009C

D.D. 6 agosto 2025, n. 307

Art. 28 D.lgs. n. 152/2006 - Verifica di ottemperanza alle condizioni ambientali ante operam stabilite con la Determinazione Dirigenziale n. 67 del 9 maggio 2022 e tuttora oggetto di monitoraggio ai sensi delle disposizioni della D.D. n. 66 del 26 marzo 2024, relative al progetto di realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze, in corso Romania nel Comune di Torino - Proponente...



ATTO DD 307/A2009C/2025

DEL 06/08/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A2000C - CULTURA, TURISMO, SPORT E COMMERCIO

A2009C - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori

OGGETTO: Art. 28 D.lgs. n. 152/2006 – Verifica di ottemperanza alle condizioni ambientali ante operam stabilite con la Determinazione Dirigenziale n. 67 del 9 maggio 2022 e tuttora oggetto di monitoraggio ai sensi delle disposizioni della D.D. n. 66 del 26 marzo 2024, relative al progetto di realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze, in corso Romania nel Comune di Torino – Proponente EDERA S.r.l.. **ATTESTAZIONE ESITO POSITIVO DELLA VERIFICA DI OTTEMPERANZA.**

Premesso che:

- con Determinazione del Dirigente del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori n. 67 del 9 maggio 2022 il progetto di realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze, in corso Romania nel Comune di Torino è stato escluso dalla fase di valutazione di cui all'articolo 23 e seguenti del D.lgs. n. 152/2006, subordinatamente al rispetto di specifiche condizioni ambientali riportate nell'Allegato A alla stessa determinazione;
- con D.D. n. 66 del 26 marzo 2024 è stata attestata la parziale ottemperanza alle condizioni ambientali *ante operam* contenute nel provvedimento di verifica di assoggettabilità a VIA sopra richiamato, dando atto che, al fine di verificare l'ottemperanza alle restanti condizioni ambientali *ante operam*, il proponente avrebbe dovuto trasmettere una nuova istanza idonea a superare le criticità compiutamente descritte nel parere Città di Torino prot. n. 3550 del 22.03.2024 e nel parere ARPA Piemonte prot. n. 3455 del 21.03.2024 allegati alla determinazione medesima;
- in data 08.07.2025 con nota assunta a prot. n. 7688, la società EDERA S.r.l. ha presentato, ai sensi dell'art. 28, comma 3, del D.lgs 152/2006, la documentazione contenente gli elementi necessari per la verifica di ottemperanza delle rimanenti condizioni ambientali per la fase *ante operam* come indicato dal provvedimento di parziale ottemperanza sopra citato;
- ai fini della verifica dell'avvenuta ottemperanza alle condizioni ambientali definite per la fase di *ante operam* il Responsabile del procedimento, con nota prot. n. 8078 del 15.07.2025, ha convocato Arpa Piemonte, avente i compiti di supporto tecnico-scientifico e di controllo attribuiti dall'art. 6, della L.R. n. 13/2023, e i soggetti competenti in materia individuati per le attività

di verifica di ottemperanza, alla riunione dell'Organo Tecnico Regionale per il giorno 24.07.2025; tale data è stata successivamente posticipata, con il consenso dei partecipanti, al 31 luglio 2025, come comunicato nella nota prot. n. 8967 del 29.07.2025;

Richiamata la D.D. n. 66 del 26.03.2024, con la quale è stato attestato l'esito parzialmente favorevole della verifica di ottemperanza alle condizioni ambientali *ante operam* stabilite con la D.D. n. 67 del 09.05.2022.

Visto e richiamato il verbale dell'Organo Tecnico regionale del 31.07.2025 (prot. n. 9470 del 05.08.2025), allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dato atto che:

- in tempo utile per la predisposizione del presente provvedimento, è pervenuto il contributo della Città di Torino, individuata, insieme ad Arpa Piemonte e al Settore Tutela Acque della Regione Piemonte, quale soggetto competente per il controllo delle condizioni ambientali, registrato al protocollo n. 9351 del 04.08.2025 e allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- con il sopra citato contributo, la Città di Torino, per quanto di propria competenza, ha attestato l'esito positivo della verifica di ottemperanza alle condizioni ambientali stabilite con D.D. n. 67 del 09.05.2022, ferme restando le prescrizioni e richieste per ogni specifica condizione ambientale con lo stesso formulate.

Ritenuto alla luce delle risultanze dell'istruttoria e dell'Organo Tecnico regionale, di cui al verbale prot. n. 9470 del 05.08.2025, nonché del sopra citato contributo della Città di Torino, di dover provvedere alla formulazione del provvedimento di verifica di ottemperanza, ai sensi dell'art. 28, del D.lgs. n. 152/2006, delle condizioni ambientali *ante operam* stabilite con la Determinazione Dirigenziale n. 67 del 09.05.2022, attestandone l'esito positivo.

Dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024.

Attestato che la presente determinazione non produce effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Tutto ciò premesso e considerato,

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale";
- la Legge Regionale 19 luglio 2023, n. 13, "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica, valutazione di impatto ambientale e autorizzazione ambientale

integrata";

- la D.G.R. n. 14-88373 del 29 marzo 2024, "Legge regionale 13/2023, articolo 5, comma 4. Approvazione della composizione dell'Organo tecnico regionale, di cui all'articolo 5, comma 1, della medesima legge regionale, e dell'organizzazione e delle modalità operative per l'espletamento delle procedure di competenza regionale nei procedimenti per la valutazione ambientale strategica (VAS) e per la valutazione di impatto ambientale (VIA). Revoca della D.G.R. n. 21-27037 del 12 aprile 1999, della D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008 e della D.G.R. n. 26-7197 del 12 luglio 2023";
- la Legge Regionale 12 novembre 1999, n. 28, "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114";
- la D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114" e s.m.i.;
- la Legge statutaria 4 marzo 2005, n. 1, "Statuto della Regione Piemonte";
- la Legge Regionale 28 luglio 2008, n. 23, Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza e il personale";
- la Legge Regionale 14 ottobre 2014, n. 14, "Norme sul procedimento amministrativo e disposizioni in materia di semplificazione";

determina

1. Di confermare le motivazioni in narrativa indicate, che si intendono integralmente richiamate, riportate e approvate.
2. Di prendere atto delle risultanze dell'Organo Tecnico regionale del 31.07.2025, di cui al verbale prot. n. 9470 del 05.08.2025, nonché del contributo della Città di Torino, registrato al protocollo n. 9351 del 04.08.2025, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.
3. Di attestare, ai sensi dell'art. 28, del D.lgs. n. 152/2006, sulla base di tutto quanto emerso nel corso dell'istruttoria e della riunione dell'Organo Tecnico del 31.07.2025, nonché del contributo della Città di Torino acquisito al protocollo n. 9351 del 04.08.2025, l'esito positivo della verifica di ottemperanza delle condizioni ambientali *ante operam* stabilite con la Determinazione Dirigenziale n. 67 del 09.05.2022.
4. Di stabilire che il proponente e/o suoi successori aventi causa sono tenuti ad adempiere alle prescrizioni e richieste formulate dalla Città di Torino con il contributo acquisito al prot. n. 9351 del 04.08.2025, nei modi e nei tempi dalla stessa stabiliti.
5. Di disporre, ai sensi dell'art. 28, comma 2, del D.lgs. n. 152/2006, la pubblicazione della documentazione relativa alla verifica di ottemperanza sul sito web regionale entro quindici giorni dalla presente determinazione.
6. Di dare atto che il presente provvedimento sarà comunicato alla società EDERA S.r.l. in premessa generalizzata e alle Amministrazioni e agli Enti territoriali potenzialmente interessati.
7. Di dare atto che il presente provvedimento è privo di rilevanza contabile.

Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla data di cui sopra, ovvero l'azione innanzi al giudice ordinario per tutelare un diritto

soggettivo, entro il termine prescritto dal Codice Civile.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010, nonché ai sensi dell'articolo n. 40 del D.lgs. n. 33/2013 nel sito istituzionale dell'Ente, nella sezione Amministrazione trasparente.

IL DIRIGENTE (A2009C - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori)

Firmato digitalmente da Claudio Marocco

Allegato



Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio
Settore Commercio e Terziario - Tutela dei consumatori

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data*

Protocollo*

**segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA*

Classificazione 9.50.20.4.31/2021C/A2000A

Verifica di ottemperanza alle condizioni ambientali ante operam stabilite con la Determinazione Dirigenziale n. 67 del 9 maggio 2022 e tuttora oggetto di monitoraggio ai sensi delle disposizioni della D.D. n. 66 del 26 marzo 2024, relative al progetto di realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze, in corso Romania nel Comune di Torino – Proponente EDERA S.r.l..

Verbale della riunione dell'Organo Tecnico regionale del 31 luglio 2025.

Alla riunione dell'Organo Tecnico regionale, esteso anche alla Città di Torino in relazione alle specifiche competenze relative a talune condizioni ambientali stabilite nel provvedimento di esclusione del progetto in esame dalla procedura di V.I.A., regolarmente convocata dal Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori con protocollo n. 8078 del 15.07.2025 e successiva nota prot. n. 8967 del 29.07.2025, partecipano i soggetti di seguito elencati:

Claudio Marocco – Regione Piemonte, Dirigente Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori
Alessandro Fiorio – Regione Piemonte, Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori
Mario Longhin – Regione Piemonte, Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate
Lorenzo De Cristofaro – Città di Torino, Dirigente Divisione Qualità Ambiente
Chiara Agostini – Città di Torino, Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali
Daniela Rapa – Città di Torino, Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali
Marco Zampulla – Città di Torino, U.O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche
Teresa Pochettino – Città di Torino, Dirigente Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A
Stefania Maula – Città di Torino, Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito
Roberto Corda – Città di Torino, Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito

La riunione, in presenza e contestuale videoconferenza tramite collegamento alla piattaforma *jitsi meet*, si apre alle ore 9:00.

Claudio Marocco apre la riunione illustrando l'argomento all'ordine del giorno, specificando che si tratta del monitoraggio delle condizioni ambientali stabilite con la D.D. n. 67 del 08.05.2022, per il quale la società EDERA S.r.l. ha presentato un'istanza in data 8 luglio 2025 e, di conseguenza, il procedimento dovrà concludersi entro il 7 agosto 2025.

Alessandro Fiorio precisa che, in relazione al procedimento di monitoraggio delle condizioni ambientali stabilite dalla D.D. n. 67 del 08.05.2022, con la determinazione dirigenziale n. 66 del 26 marzo 2024 era già stato attestato un esito di ottemperanza parziale riguardo ad alcune condizioni ambientali. Procede quindi a elencare quali condizioni erano state completamente ottemperate e quali, invece, solo parzialmente o non ottemperate, chiarendo che la presente istanza riguarda proprio queste ultime. Informa inoltre che la documentazione presentata dal proponente, sia in allegato all'istanza sia nelle integrazioni ricevute il 28 luglio 2025, per le quali si erano verificati problemi di pubblicazione, è attualmente interamente disponibile sul sito istituzionale della Regione Piemonte. Ricordato che i soggetti competenti alla verifica sono la Città di Torino, Arpa Piemonte e



Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio
Settore Commercio e Terziario - Tutela dei consumatori

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Regione Piemonte, secondo quanto stabilito con il provvedimento di esclusione da VIA, cede la parola al Comune di Torino.

Mario Longhin interviene per precisare che, stante il perfezionamento della documentazione avvenuto soltanto con le integrazioni documentali presentate dalla società proponente in data 28 luglio 2025, i termini di conclusione del procedimento decorrono da tale data.

Lorenzo De Cristoforo introduce l'esito dell'istruttoria condotta da Città di Torino sulle varie condizioni ambientali stabilite dal provvedimento di esclusione da VIA, specificando che il 25 luglio 2025 si è tenuto un Organo Tecnico comunale che ha esaminato la documentazione aggiornata. Infatti, mentre i proponenti inviavano l'istanza e i successivi aggiornamenti in Regione Piemonte per la pubblicazione, ne trasmettevano copia anche via email a Città di Torino, permettendo così una valutazione della documentazione aggiornata. Precisa inoltre che l'esito della verifica è stato positivo: per Città di Torino le condizioni ambientali sono state ottemperate, seppure con alcune prescrizioni da sviluppare nelle successive fasi di progettazione sotto diversi profili. Propone quindi di passare all'esame del parere di Città di Torino, che sintetizza gli esiti del lavoro dell'Organo Tecnico Comunale e sarà formalmente trasmesso entro il termine di conclusione del procedimento. Conclude cedendo la parola a Chiara Agostini e Daniela Rapa del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali.

La riunione prosegue con l'analisi approfondita del verbale dell'Organo Tecnico comunale del 25 luglio 2025, presentata da **Chiara Agostini**, che condivide i contenuti con i presenti. In particolare, riguardo alla condizione ambientale "2.1.2 Qualità ambientale dei suoli", lascia la parola a **Marco Zampulla**, il quale illustra il parere dell'Ufficio Bonifiche riportato nel verbale. Questo riguarda sia la non fruibilità delle aree verdi, che non presentano valori di concentrazioni soglia di contaminazione del terreno compatibili con usi a verde potenzialmente prevedibili da parte delle persone, sia la rimozione del pietrisco ferroviario e la caratterizzazione del sottoballast. Su quest'ultimo punto, di competenza anche di Arpa Piemonte, Città di Torino chiarisce di ritenere ottemperata la condizione ambientale alla luce delle integrazioni presentate il 28 luglio 2025, che hanno fornito ulteriori elementi di valutazione. In particolare, il Comune prende specificamente atto degli impegni assunti dal proponente, che si impegna a indicare, al momento della rimozione, se il ballast sarà trattato come rifiuto o riutilizzato direttamente in loco. Inoltre, si impegna a rimuovere, insieme al materiale contenente ballast, anche uno strato sottostante (sottoballast) di profondità compresa tra 10 e 15 cm. Si ribadisce che il Comune ritiene ottemperata la condizione ambientale, con la prescrizione che il proponente consegni tutta la documentazione relativa alla gestione del ballast prima della presentazione della SCIA per l'agibilità degli edifici in progetto, al fine di permettere la verifica del rispetto degli impegni assunti. A questo proposito, **Daniela Dalmazzo** rileva che Arpa Piemonte non ha potuto esaminare la documentazione integrata il 28.07.2025 in tempo per la riunione odierna, a causa del breve intervallo tra la consegna da parte del proponente e la riunione stessa. Tuttavia, essendo Città di Torino il soggetto competente per il procedimento di bonifica, Arpa Piemonte prende atto della posizione espressa in merito all'ottemperanza della condizione ambientale.

Nella trattazione della condizione ambientale "2.1.6 Monitoraggio della falda", per la quale, oltre alla Città di Torino, il monitoraggio è altresì attribuito alla Regione Piemonte, interviene **Mario Longhin** per comunicare che il Settore Tutela Acque, verificata la documentazione presentata dal proponente, ritiene ottemperata la condizione ambientale, pur rilevando che i dati forniti sono maggiormente finalizzati a chiarire la qualità delle acque.



Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio
Settore Commercio e Terziario - Tutela dei consumatori

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Prosegue l'illustrazione dei contenuti del verbale dell'Organo Tecnico comunale del 25 luglio 2025 per le restanti condizioni ambientali stabilite dal provvedimento di esclusione da VIA.

L'intervento della Città di Torino si conclude con l'attestazione dell'esito positivo della verifica di ottemperanza per le condizioni ambientali di competenza, fermo restando quanto espresso in termini di prescrizioni e richieste per ogni specifica condizione, come dettagliato nel verbale dell'Organo Tecnico comunale che sarà formalmente trasmesso entro il termine di conclusione del procedimento.

Tenuto conto di quanto di quanto emerso nel corso della riunione, l'Organo Tecnico regionale accerta l'ottemperanza delle condizioni ambientali ante operam stabilite con la D.D. n. 67 del 9 maggio 2022 che risultavano ancora oggetto di monitoraggio ai sensi delle disposizioni della D.D. n. 66 del 26 marzo 2024.

Alle ore 9:50 circa il Responsabile del procedimento dichiara chiusa la riunione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Responsabile del procedimento
Dott. Claudio Marocco
(Firmato digitalmente)

Il presente verbale si compone di n. 3 facciate.

Copia del verbale sarà inviata a tutti i soggetti invitati a partecipare all'Organo Tecnico regionale.

Il funzionario verbalizzante
Alessandro Fiorio
(Firmato digitalmente)



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

Classifica: 6.90.14 - Fasc. 135 - CA

(Il protocollo deve essere citato nella risposta)

*Segnatura di protocollo riportata
nei metadati del sistema documentale
di DoQui ACTA*

REGIONE PIEMONTE

Direzione Cultura e Commercio

Settore Commercio e terziario – Tutela dei Consumatori

VIA PEC

commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

e p.c.

AI COMPONENTI dell'ORGANO TECNICO
COMUNALE V.I.A.

nelle persone dei Direttori (o loro delegati) delle
seguenti Divisioni

VIA DOQUI

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito

c.a. Dirigente Teresa Pochettino

Divisione Edilizia Privata

c.a. Dirigente Tiziana Scavino

Servizio Permessi di Costruire

c.a. Silvia Fantino

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

Divisione Infrastrutture

c.a. Dirigente Alberto Cecca

Unità Operativa Urbanizzazioni

c.a. Ferruccio Capitani

Servizio Ponti e Vie d'Acqua e Infrastrutture

c.a. Dirigente Amerigo Strozzi

Servizio Viabilità e Coordinamento Cantieri





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

Divisione Verde, Parchi e Tutela Animali

c.a. Dirigente Claudia Bertolotto

C.A.V. - Commissione Aree Verdi

c.a. Dirigente Vincenzo Murru

VIA MAIL

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI
OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ**

Divisione Qualità Ambiente

U.O. Ufficio Bonifiche

c.a. Donato Fierri

VIA DOQUI

Dipartimento Commercio

Servizio Attività Economiche e di Servizio

Pratica Urbanistica: Bricoman - V.I.A. 2021-30/VER

Prot. Ed. n. 2022-15-14831

Oggetto: Provvedimento di verifica di assoggettabilità a VIA n. DD n. 67/A2009B/2022 del 09/05/2022 ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n. 40/98 e dell'articolo 23 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006.

Progetto "Realizzazione fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze. Corso Romania, Ambito ZUT 3.2 Cebrosa" localizzato nel Comune di Torino - Cat. B1.17 - Pos. 2021-30/VER.

Trasmissione esito della riunione dell'Organo Tecnico Comunale del 25/07/2025 per verifica di ottemperanza alle prescrizioni ambientali ante-operam della D.D. n. 67/A2009B/2022, esclusione da VIA.

Vista la nota prot. n. 6918 del 16/07/2025 con la quale il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori della Regione Piemonte ha convocato, per il giorno 29/07/2025, l'Organo Tecnico Regionale e comunicato al Servizio scrivente la pubblicazione della documentazione, redatta a Luglio 2025, dall'Arch. Elisa Zanetta.





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

Considerato che la documentazione risulta necessaria per la Verifica di Ottemperanza alle prescrizioni ambientali *ante-operam* contenute nella D.D. n. 67/A2009B/2022 del 09/05/2022 di esclusione da VIA di competenza regionale.

Richiamata la nota prot. n. 7431 del 30/07/2025, con la quale Regione Piemonte posticipava la suddetta seduta di Organo Tecnico Regionale al giorno 31/07/2025.

Richiamata la nota prot. n. 6931 del 16/07/2025, con la quale lo scrivente convocava l'Organo Tecnico Comunale per la verifica di ottemperanza alle prescrizioni ambientali *ante-operam* della D.D. n. 67/A2009B/2022, esclusione da VIA, si trasmette in allegato:

- l'esito della seduta di OTC del 25/07/2025 (Allegato A);
- parere dell'Unità Operativa Urbanizzazioni con nota prot. n. 7135 del 23/07/2025 (Allegato 1);
- parere del Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico con nota prot. n. 7310 del 28/07/2025 (Allegato 2);
- pareri della Commissione Aree Verdi con nota prot. n. 7362 del 28/07/2025 (Allegato 3) e nota prot. n. 7363 del 29/07/2025 (Allegato 4);
- parere della Commissione Aree Verdi (integrazione) con nota prot. n. 7366 del 29/07/2025 (Allegato 5);
- parere dell'U.O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche con nota prot. n. 7367 del 29/07/2025 (Allegato 6).

Distinti saluti.

Il Dirigente
Divisione Qualità Ambiente
Arch. Lorenzo De Cristofaro
(firmato digitalmente)

Allegati:

- esito della seduta di OTC del 25/07/2025 (Allegato A);
- parere Unità Operativa Urbanizzazioni prot. n. 7135 del 23/07/2025 (Allegato 1);
- parere Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico prot. n. 7310 del 28/07/2025 (Allegato 2);
- parere Commissione Aree Verdi prot. n. 7362 del 28/07/2025 (Allegato 3);
- parere Commissione Aree Verdi prot. n. 7363 del 29/07/2025 (Allegato 4);
- parere Commissione Aree Verdi (integrazione) prot. n. 7366 del 29/07/2025 (Allegato 5);
- parere U.O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche prot. n. 7367 del 29/07/2025 (Allegato 6).

Referente istruttoria: Dott.ssa Chiara Agostini, tel 011 01120185, chiara.agostini@comune.torino.it





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

ORGANO TECNICO COMUNALE - VERBALE DELLA SEDUTA DEL 25/07/2025

Progetto "Realizzazione fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze. Corso Romania, Ambito ZUT 3.2 Cebrosa" localizzato nel Comune di Torino - Cat. B1.17 - Pos. 2021-30/VER.

Verifica di ottemperanza alle prescrizioni ambientali ante-operam della D.D. n. 67/A2009B/2022, esclusione da VIA.

La presente seduta del 25 luglio 2025 è stata convocata con nota prot. n. 6931 del 16/07/2025, in via telematica mediante l'applicativo Google MEET, vista la necessità di acquisire i pareri relativamente ai temi di competenza degli uffici in merito alla Verifica di Ottemperanza alle prescrizioni ambientali ante-operam contenute nella D.D. n. 67/A2009B/2022 del 09/05/2022 di esclusione da VIA di competenza regionale.

Il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori della Regione Piemonte ha convocato, per il giorno 29/07/2025 con nota prot. n. 6918 del 16/07/2025, l'Organo Tecnico Regionale e ha comunicato che la documentazione, presentata dal proponente e redatta a Luglio 2025 dall'Arch. Elisa Zanetta, è pubblicata sul sito web istituzionale della Regione Piemonte disponibile alla pagina:

<https://www.servizi.piemonte.it/srv/valutazioni-ambientali/via-verifiche-di-ottemperanza-presso-la-regione.shtml>

Rilevato che alla data del 16/07/2025 la documentazione pubblicata da Regione Piemonte non risulta completa e di facile lettura, l'Arch. Elisa Zanetta ha trasmesso, a mezzo di posta elettronica, gli elaborati nella loro totalità, al fine di eseguire una corretta e tempestiva verifica; tali documenti sono stati condivisi con gli uffici competenti al rilascio di parere in sede di Organo Tecnico Comunale.

Oggetto della presente seduta risulta essere la "Relazione di Verifica di ottemperanza prescrizioni di cui alla Determina di esclusione dalla procedura di VIA DD n. 67/a2009b/2022 del 09/05/2022 realizzazione fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze. corso Romania, ambito ZUT 3.2 Cebrosa fase Ante Operam" ed i seguenti allegati:

- ALL 2.1.1. Relazione Consumo di suolo
- ALL 2.1.1 Planimetria del verde
- ALL 2.1.1 Relazione agronomica
- ALL 2.1.1. Album compensazioni
- ALL 2.1.3 Isola di calore
- ITACA Scala Urbana ZUT 3.2 Romania Relazione VAL agg



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

- Protocollo ITACA Regione Piemonte Scala Urbana 2025 Strumento di Calcolo def
- ALL 2.1.4 Plan Rete di smaltimento am
- ALL 2.1.4. Plan Rete fognaria
- ALL 2.1.4. Relazione invarianza idraulica
- ALL 2.1.5 Ott. parcheggi
- ALL 2.1.5 LEGGE 10 EDIFICIO 1
- ALL 2.1.5 LEGGE 10 EDIFICIO 2
- ALL 2.1.5 LEGGE 10 EDIFICIO 3
- ALL 2.1.5. Attestato prevalutazione ITACA
- ALL 2.1.6. Monitoraggio falda
- ALL 2.1.9 Ott. parcheggi
- ALL 2.1.10 Percorsi Loges
- ALL 2.1.10 Plan scala ambito
- ALL 2.1.10 Plan scala quadrante
- ALL 2.1.10 Plan scala variante
- ALL 2.1.11 Comunicazione
- ALL 2.1.11 Report TRAFFICO febbraio 2025 00

Si comunica che in data 23/07/2025 l'Arch. Elisa Zanetta ha anticipato a mezzo posta elettronica la trasmissione formale della documentazione integrativa, al fine di ottemperare ai seguenti temi:

- gestione del ballast, (vedi condizione ambientale 2.1.2. Qualità ambientale dei suoli) in quanto da prime verifiche risulta rilevata dall'Ufficio Bonifiche della Città di Torino l'assenza di documentazione specifica in risposta alla c.a. sopra citata;
- consumo di suolo (vedi condizione ambientale 2.1.1. Consumo ed impermeabilizzazione del suolo) in risposta alle osservazioni e ai pareri resi dagli uffici della Città di Torino in sede di Tavolo Tecnico (seduta del 16/07/2025). Tali pareri sono stati anticipati ai professionisti a mezzo mail al fine di rispondere adeguatamente alla c.a. in vista della presente seduta di OTC.

La seguente documentazione risulta quindi ad integrazione degli elaborati sopra elencati:

- Album compensazioni rev_01;
- Bonifiche e ballast.

Alla seduta di Organo Tecnico Comunale sono presenti:

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

- Divisione Qualità Ambiente: *Dirigente Lorenzo De Cristofaro*;



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

- Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali: *Chiara Agostini, Daniela Rapa, Francesco Selvini, Paolo Marengo*;
- Divisione Verde e Parchi - Commissione Aree Verdi: *Loredana Inglese*;
- U.O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche: *Marco Zappulla, Ezio Rizzo*;
- Divisione Infrastrutture - U.O. Urbanizzazioni: *Ferruccio Capitani, Chiara Manca, Davide Cibrario*;
- Servizio Viabilità e Coordinamento Cantieri: *Giuseppe Pentassuglia*;
- Servizio Ponti, Vie d'Acqua e Infrastrutture: *Alessandro Cetani*;

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

- Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito: *Giuseppe Colombo, Stefania Maula, Roberto Corda*;
- Divisione Edilizia Privata: *Silvia Fantino, Elena Franchi*;

DIPARTIMENTO COMMERCIO

- SUAP - Esercizi pubblici, medie e grandi strutture di vendita: *Dirigente Flavio Roux, Elena Cebrelli, Simonetta Silvestri*.

Con nota prot. n. 6931 del 16/07/2025, il Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali ha richiesto parere ai seguenti uffici, relativamente ai temi di competenza trattati nelle condizioni ambientali della Determina Dirigenziale n. 67/a2009b/2022 del 09/05/2022 (Regione Piemonte):

- U.O. Ufficio Bonifiche – condizione ambientale 2.1.2 *Qualità ambientale dei suoli*;
- Commissione Aree Verdi – condizione ambientale 2.1.3. *Isola di calore e alberature*;
- Servizio Mobilità e Viabilità - condizioni ambientali 2.1.5 *Sostenibilità energetica ambientale*, 2.1.10 *Pista ciclabile*, 2.1.11 *Viabilità*, 2.1.12 *Trasporto pubblico*;
- Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico – condizione ambientale 2.1.9 *Parcheggi*;
- Unità Operativa Urbanizzazioni - condizioni ambientali 2.1.11 *Viabilità*, 2.1.13 *Coerenza dei progetti delle OOUU*.

Inoltre nel corso della seduta e con pareri successivi alla presente seduta, sono state aggiornate le osservazioni e le eventuali prescrizioni in sede di successiva progettazione relativamente alla proposta di opere di compensazione degli impatti sul consumo di suolo.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

È pervenuto, alla data del presente OTC, il parere dell'Unità Operativa Urbanizzazioni con nota prot. n. 7135 del 23/07/2025 (Allegato 1).

Sono stati resi durante la seduta i pareri del Servizio Viabilità e Coordinamento Cantieri e del Servizio Ponti, Vie d'Acqua e Infrastrutture.

Sono pervenuti successivamente all'incontro i seguenti pareri:

- Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico con nota prot. n. 7310 del 28/07/2025 (Allegato 2);
- Commissione Aree Verdi con nota prot. n. 7362 del 28/07/2025 (Allegato 3) e nota prot. n. 7363 del 29/07/2025 (Allegato 4);
- Commissione Aree Verdi (aggiornamento del parere) con nota prot. n. 7366 del 29/07/2025 (Allegato 5);
- U.O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche con nota prot. n. 7367 del 29/07/2025 (Allegato 6).

La presente analisi viene effettuata sulla base dell'esito della precedente istanza presentata in data 29 febbraio 2024 presso il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori dalla società EDERA. Tale verifica di ottemperanza si è conclusa con D.D. n. 66/A2009B/2024 del 26.03.2024 di Regione Piemonte con giudizio di parziale ottemperanza, definito anche sulla base di quanto espresso in sede di Organo Tecnico Comunale nella seduta del 15/03/2024 e di quanto rilevato nei pareri degli uffici competenti nelle specifiche materie.

L'intervento edilizio oggetto della presente verifica di ottemperanza, si suddivide nella realizzazione di n. 3 fabbricati: una Grande Struttura di vendita extralimentare, una Media Struttura di Vendita Extralimentare e un edificio destinato alla somministrazione.

L'intervento edilizio in oggetto si pone nell'ambito della Variante n. 322, sottoposta a VAS (D.D. n. cron. 167 del 18/07/2019) e nell'Ambito ZUT 3.2 Cebrosa; si prevede l'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato, il quale dovrà recepire al suo interno il rispetto delle condizioni sia di VAS della Variante n.322 sia della Verifica di VIA (D.D. 67/A2009b/2022 Del 09/05/2022).

Si comunica che con nota prot. n. 7202 del 24/07/2025 si è conclusa con parere favorevole la verifica di recepimento delle c.a. di VAS della Determinazione Dirigenziale n. 167 del 18 luglio 2019 della Variante n. 322.

La presente verifica di ottemperanza alle condizioni ambientali della D.D. n. 67/A2009b/2022 *Ante operam* risulta istruita sulla base dei pareri pervenuti e dal confronto tra gli uffici competenti, per le sole condizioni ambientali di cui la Città di Torino risulta essere indicata come “*soggetto preposto alla verifica*”.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

L'Organo Tecnico Comunale procede all'analisi dei temi trattati in Relazione di Verifica di Ottemperanza secondo le prescrizioni riferite all'*Ante Operam* della D.D. n. 67/A2009B/2022:

2.1.1. Consumo ed impermeabilizzazione del suolo – applicabile e ottemperato con prescrizioni ante approvazione Progetto Esecutivo delle opere di compensazione ambientale.

A pag. 26 e seguenti della *“Relazione di Verifica di Ottemperanza”* viene descritto e illustrato il confronto tra le soluzioni progettuali della Variante sottoposta a VAS nel 2019, il progetto sottoposto a VIA nel 2022 e l'attuale progetto. Tra il progetto del 2019 e l'attuale vi è stata una diminuzione di n. 87 posti auto e una riduzione della superficie destinata a stalli parcheggio di 1580 mq. Inoltre vi è stato un incremento delle aree a suolo libero di 2500 mq, caratterizzato da sistemazione a verde e piantumazioni. Viene inoltre descritto il tipo di struttura commerciale, *“vendita di prodotti per l'edilizia e destinato in gran parte ad un pubblico di operatori”* che richiede: *“Per una corretta movimentazione della merce è molto importante che tutto il percorso, dalla fase di avvicinamento all'ingresso del punto vendita, alla fase di acquisto, a quella di carico, sia lineare e sullo stesso piano.”*

Si ritiene esauriente l'illustrazione degli effettivi miglioramenti dal punto di vista ambientale, atti a ridurre e/o limitare gli impatti dell'intervento, nei limiti derivanti dal tipo di intervento stesso.

L'intervento previsto dal Permesso di Costruire Convenzionato prevede, in termini di consumo di suolo:

- l'incremento di 13.815 mq di suolo consumato permanentemente;
- la perdita di 3.785 mq di suolo consumato reversibilmente;
- la perdita di 10.030 mq di suolo non consumato.

Risulta quindi necessario definire opere di compensazione per 13.815 mq.

Con nota prot. n. 6223 del 30/06/2025, l'Arch. Cristiano Picco, in qualità di professionista incaricato, trasmetteva la proposta di opere di compensazione dell'intervento Permesso di Costruire Convenzionato protocollo edilizio n. 2022- 15-14831 – Strada della Cebrosa 109.

Al fine di valutare tale proposta, il Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali ha proceduto a convocare, con nota prot. n. 6315 del 02/07/2025, una seduta di Tavolo Tecnico per il giorno 16/07/2025. In sede di T.T. sono state espresse delle richieste di modifica e integrazione delle aree proposte per la compensazione degli impatti e sono pervenuti i seguenti pareri:

- parere dell'Unità Operativa Urbanizzazioni - Divisione Infrastrutture (nota prot. n. 6984 del 18/07/2025);
- parere della Commissione Aree Verdi (nota prot. n. 7139 del 23/07/2025);



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

- parere del Servizio Mobilità e Coordinamento Cantieri (nota prot. n. 7174 del 24/07/2025).

La proposta di compensazione è stata quindi aggiornata sulla base delle risultanze del Tavolo Tecnico ed è stata consegnata in data 23/07/2025 una documentazione aggiornata (*ALL_2.1.1 Album compensazioni rev_01*), in cui si individuano le seguenti aree con i relativi valori di suolo:

- Giardino Via Cena: incremento di 648 mq di SCR e di 388 mq di SNC. Il progetto prevede una riduzione delle aree pavimentate con il mantenimento dell'area gioco esistente e aumento delle aree a verde;
- Giardino Via Scotellaro (nord): incremento di 221 mq di SCR e di 305 mq di SNC. L'intervento prevede la riduzione delle aree pavimentate con stratigrafie impermeabili a favore di stratigrafie permeabili e verde in piena terra;
- Giardino Via Scotellaro (sud): incremento di 299 mq di SCR e di 349 mq di SNC. L'intervento prevede la riduzione delle aree pavimentate con stratigrafie impermeabili a favore di stratigrafie permeabili e verde in piena terra;
- Parcheggio interno Corso Giulio Cesare: incremento di 1935 mq di SNC. L'intervento prevede la riduzione delle aree pavimentate in asfalto a favore di un'area totalmente permeabile con verde in piena terra;
- Parcheggio Via Tasca: incremento di 688 mq di SCR. L'intervento prevede il completo rifacimento della pavimentazione in asfalto dell'area a parcheggio esistente, con la realizzazione di una pavimentazione in autobloccanti a stratigrafia permeabile;
- Parcheggio Via Samone: incremento di 438 mq di SCR. L'intervento prevede il completo rifacimento della pavimentazione in asfalto dell'area a parcheggio perimetrata, corrispondente alla fascia di posti auto posta lungo il bordo parcheggio, con la realizzazione di una pavimentazione in autobloccanti forati a stratigrafia permeabile;
- Rotonda Corso Vercelli/Corso G. Cesare: incremento di 109 mq di SNC. L'intervento prevede il completo rifacimento della pavimentazione in asfalto dell'area a parcheggio perimetrata, con la realizzazione di una area verde definita con cordoli perimetrali.

Alla luce degli interventi proposti si prevede una compensazione di suolo consumato di 5431 mq, pari al 40% degli impatti attesi e risultanti dalla tabella sottostante, successivamente trasmessa a mezzo PEC con prot. n. 7323 del 28/07/2025.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
 DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
 SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
 Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

CONSUMO SUOLO			
	Ante	Post	Impatti netti (Post - Ante)
SCP	24.963,00	33.347,00	8.384,00
SCR	10.355,50	8.865,00	-1.490,50
SNC	20.017,00	13.123,50	-6.893,50
Totale	55.335,50	55.335,50	
A	30,86 €		
B	18,97 €		
C	11,89 €		
	Consumo di suolo netto almeno pari a zero	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC \leq 0$)	No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC > 0$)
Caso 2	212.733,41 €	17.722,05 €	Non si ricade in questa casistica

Si prende atto dell'eliminazione della rotatoria in prossimità di corso Romania, con un aumento della superficie a verde.

In merito alla Bealera presente nell'area si prende atto di quanto riportato a pag. 40 della "Relazione di Verifica di Ottemperanza": "un tratto di lunghezza pari a 130 ml, viene completamente rinaturalizzato con la rimozione delle attuali sponde verticali e del fondo in cemento, con la sistemazione del fondo in terra e la sistemazione delle sponde secondo una inclinata sul piano orizzontale di 34°. Parallelo al filare descritto si realizza una ulteriore fascia verde tra la bealera della Abbazia di Stura in cui saranno messi a dimora delle Querce piramidali in continuità con il boschetto previsto nell'area a nord-ovest"

Si riportano di seguito i pareri rilasciati in sede di OTC e/o pervenuti al protocollo del Servizio scrivente:

- Divisione Infrastrutture - U.O. Urbanizzazioni: Ferruccio Capitani rilascia parere favorevole con prescrizione, come riportato nella nota prot. n. 7135 del 23/07/2025;
- Servizio Viabilità e Coordinamento Cantieri: Giuseppe Pentassuglia afferma che il Servizio non ha ulteriori osservazioni da avanzare rispetto al contenuto del parere rilasciato in occasione del Tavolo Tecnico sul consumo di suolo del 16/07 u.s. e pertanto lo stesso risulta favorevole;
- Divisione Verde e Parchi - Commissione Aree Verdi: Loredana Inglese comunica che il parere è in firma al Dirigente e verrà trasmesso nella giornata odierna.

Posteriormente alla seduta di OTC, in data 28/07/2025 con nota prot. n. 7363 è pervenuto il parere della Commissione Aree Verdi. Tale parere risulta successivamente integrato con nota prot. n. 7366 del 29/07/2025.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

Alla luce di quanto espresso nei pareri sopra citati, si ritiene ottemperata la presente condizione ambientale, fermo restando quanto espresso in sede di OTC e quanto rilevato nei pareri sopra citati.

2.1.2. Qualità ambientale dei suoli – applicabile e ottemperato con prescrizioni ante presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Si richiama il parere dell'U. O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche (nota prot. n. 7367 del 29/07/2025): *“Per quanto riguarda la condizione ambientale inerente alle aree verdi, in riferimento alla porzione di sito oggetto di procedimento di bonifica identificato con il codice anagrafe regionale n. 3032 e in coerenza con quanto riportato nel documento VDO e nella determinazione dirigenziale n. 2623 del 03/05/2024, che ha approvato l'analisi di rischio, si conferma che le aree verdi non saranno rese fruibili. Di conseguenza, si applicano le CSC previste per la colonna B. Si segnala inoltre che, come indicato nella stessa analisi di rischio, in fase esecutiva sarà comunque garantito l'utilizzo di suolo naturale conforme alla colonna A nella stratigrafia destinata alla realizzazione delle aree verdi, comprese le aiuole nei parcheggi e le zone non accessibili. Sulla base di quanto sopra, la condizione risulta ottemperata.”*

In merito alla gestione del ballast ferroviario, “[...] la verifica documentale sulla corretta gestione dei materiali e manufatti contenenti amianto (MCA), nonché sugli esiti degli accertamenti finalizzati ad escludere la presenza di passività ambientali nel terreno sottostante, costituirà una pre-condizione necessaria alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).”

Pertanto alla luce del parere sopra citato, la c.a. si ritiene ottemperata fermo restando quanto rilevato come pre-condizione necessaria alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

2.1.3. Isola di calore - applicabile e ottemperato.

Si prende atto di quanto illustrato a pag. 45 e seguenti della “Relazione di Verifica di ottemperanza” in merito al raggiungimento del valore “buono” per il criterio I2.6 Effetto isola di calore. Il punteggio raggiunto si attesta al “Valore indicazione di prestazione 55% – punteggio 2,8 Sufficiente”.

In merito a tale aspetto, si comunica che, posteriormente alla seduta di OTC, in data 28/07/2025 con nota prot. n. 7362 è pervenuto il parere della Commissione Aree Verdi. Tale parere risulta successivamente integrato con nota prot. n. 7366 del 29/07/2025.

Al fine della definizione dell'ottemperanza di tale c.a. si richiama quanto contenuto nel parere della CAV (nota prot. 7366 del 29/07/2025): *“si conferma che per quanto concerne l'isola di calore, l'indicatore di prestazione secondo il criterio ITACA iiSBE a scala urbana “Effetto isola di calore” verificato localmente per le aree di parcheggio, sia pur di poco, non raggiunge il valore buono. Pur tuttavia, considerate le argomentazioni che sono state presentate dai progettisti, in particolare il fatto*



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

che il progetto oggetto di valutazione abbia caratteristiche particolari, che l'area oggetto di intervento sia un ex sito industriale e di conseguenza che la disponibilità di spazi verdi fruibili proposta risulta migliorativa e che la destinazione d'uso commerciale comporta uno specifico target di utenti con permanenza breve, si ritiene accettabile il livello di indicatore raggiunto, come peraltro già avvenuto nella procedura VDO di VAS."

Tale parere risulta coerente con quanto espresso in sede di verifica di recepimento delle condizioni ambientali contenute nella D.D. n. cron. 167 del 18/07/2019 - Provvedimento di VAS (nota prot. n. 7202 del 24/07/2025), pertanto se ne conferma l'ottemperanza.

2.1.4. Invarianza idraulica ed impermeabilizzazione - applicabile e ottemperato con prescrizioni ante approvazione Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Si rileva l'aggiornamento della "Relazione Idraulica - Rete Smaltimento acque meteoriche", alla luce dell'incremento delle aree permeabili previste dal progetto oggetto della presente verifica.

Si prende atto della scelta progettuale di non ridurre i volumi previsti per vasche di laminazione e la lunghezza delle trincee drenanti a scopo precauzionale.

Il progetto prevede, come esplicitato a pag. 49 della "Relazione di Verifica di Ottemperanza": *"una rete di raccolta, un sistema di laminazione costituito da quattro vasche della capacità complessiva di 1200 mc, un sistema di dispersione nel sottosuolo da trincee drenanti a sezione rettangolare di dimensioni 1 m di larghezza e 1.5 m di altezza, per una lunghezza complessiva di 635 m."*

Le opere fognarie interne al lotto verranno realizzate su aree private assoggettate ad uso pubblico. Nello specifico, le vasche di laminazione, per un volume complessivo di 1200 mc, verranno realizzate per 750 mc su aree assoggettate e per 450 mc su aree private.

La profondità del sistema di dispersione nel sottosuolo è stata definita sulla base delle misurazioni della soggiacenza della falda dal piano campagna, come anche riportato nella Relazione geologica del Dott. Geol. Pietro Campantico.

Si rileva, infine, che *"nella vasca di laminazione prevista in area privata saranno convogliate sia le acque meteoriche provenienti dalla copertura all'edificio che quelle provenienti dai piazzali"* e che *"in occasione di importanti eventi meteorici sarà recapitato nella fognatura comunale una portata massima di 100 l/s; raggiunto detto valore la portata in eccesso sarà convogliata alle vasche di laminazione, ed al loro riempimento, l'ulteriore portata in eccesso sarà convogliata alle trincee drenanti. Le vasche di laminazione saranno svuotate entro le 48 ore successive all'evento meteorico, attraverso il previsto collegamento alla fognatura comunale."*

Al fine della definizione dell'ottemperanza di tale c.a. si richiama quanto espresso dal Servizio Ponti, Vie d'Acqua e Infrastrutture: Alessandro Cetani rende parere in riunione chiedendo che venga indicata, nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, la superficie impermeabile



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

finale in l/s per ettaro scolante, non riportata negli elaborati, che si presuppone sia inferiore ai 20 l/s per ettaro scolante.

2.1.5 Sostenibilità energetica ambientale – applicabile e ottemperato con prescrizioni ante approvazione Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Si prende atto della presentazione dell' *'Attestato di Pre valutazione n. ITPM COM NC 030 2017 TO PRE'* in cui viene dichiarato il raggiungimento dei seguenti punteggi per il Protocollo Itaca Edifici Commerciali Regione Piemonte 2012:

- Edificio 1: 3,0 (tre/zero);
- Edificio 2: 2,9 (due/nove);
- Edificio 3: 3,2 (tre/due).

Punteggio Complessivo: 3,0 (tre/zero).

In merito al teleriscaldamento si prende atto di quanto dichiarato a pag. 52 della Relazione di verifica di ottemperanza: *"L'incertezza al momento del reale sviluppo dell'infrastruttura da parte dell'ente gestore ha però portato il proponente a valutare di non prevedere la predisposizione all'allaccio al teleriscaldamento"*.

In merito al fabbisogno di energia termica ed elettrica, p.e. per edificio 1 che sarà integralmente coperto da FER tramite fotovoltaico da installare in sito per energia elettrica pari al consumo di picco, per la termica tramite stessi impianti con copertura FER di ACS al 93,66%, per Acqua calda sanitaria, climatizzazione invernale, climatizzazione estiva FER = 84,14%, quota restante con l'energia prelevata da rete sarà proveniente al 100% da fonte rinnovabile e sarà certificata da GO (Garanzia di Origine).

Per le indicazioni di dettaglio, nella Cartella 2.1.5, per ciascuno dei 3 edifici in progetto è presentata la relazione Tecnica di cui al comma 1 dell'art.8 D.Lgs n. 192/2005 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

Relativamente alla presenza di stalli di sosta per la ricarica delle auto elettriche, nel corso della seduta di OTC si richiama quanto espresso nel parere del Servizio Mobilità e Viabilità con nota prot. n. 3007 del 21/03/2024: *"dalla documentazione integrativa si rileva la presenza di stalli di sosta per la ricarica delle auto elettriche attrezzati e predisposti: nelle fasi successive di progettazione saranno definiti le caratteristiche tecniche realizzative degli impianti"*.

Le modifiche apportate al progetto in seguito alle procedure ambientali esperite sono state finalizzate alla massimizzazione della permeabilità attraverso l'eliminazione progressiva di posti auto e l'incremento della dotazione verde; pertanto, risulta che l'attuale numero di posto auto previsti (n. 637) è di poco superiore a quanto previsto da normativa ed è nettamente inferiore rispetto alla previsione progettuale iniziale, antecedente alle procedure ambientali che sono state esperite sul progetto e che hanno quindi positivamente modificato lo stesso.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

A fronte di ciò, il Servizio Viabilità e Coordinamento Cantieri, nella persona di Giuseppe Pentassuglia, rende parere favorevole in riunione e comunica che verranno fornite le specifiche puntuali sulle metodologie e le indicazioni tecniche per la realizzazione degli stalli di ricarica per le auto elettriche destinate ai disabili, che dovranno essere recepite nelle successive fasi di progettazione.

2.1.6. Monitoraggio della falda – applicabile e ottemperato.

Si prende atto della consegna dell'elaborato "*Piano di Monitoraggio delle Acque Sotterranee - Risultati della Prima Campagna di Campionamento e Analisi (Luglio 2024)*", contenente le misure raccolte per il monitoraggio della falda.

2.1.7 Applicazione dei criteri APE e CAM - applicabile e ottemperato con prescrizioni ante approvazione Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Si prende atto dell'applicazione (dichiarazione) progettuale dei seguenti CAM:

- Arredo Urbano;
- Illuminazione Pubblica;
- Verde Pubblico;
- Edilizia, che dovrà essere verificata prima dell'approvazione del progetto di massima o del progetto esecutivo (in base alla modalità che sarà stabilita dal competente ufficio OOOU della Città di Torino).

2.1.8 Volume di scavo – applicabile e ottemperato con prescrizioni

In merito ai volumi di scavo, si prende atto di quanto riportato a pag. 55 della Relazione di Verifica di ottemperanza: totale volumi scavati attestato a 7145,5 mc, che saranno così gestiti:

- volumi derivanti da aree non sottoposte a procedimento di bonifica: completo riutilizzo in sito;
- volumi derivanti da aree sottoposte a procedimento di bonifica: conferimento a siti autorizzati.

2.1.9 Parcheggi – applicabile e ottemperato con prescrizioni ante rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Si richiama quanto contenuto nel parere della Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito (nota prot. n. 7310 del 28/07/2025):



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

Per il giudizio di compatibilità ambientale si fa presente che gli elaborati condivisi dalla Divisione Ambiente per la VDO risultano carenti dell'identificazione e della quantificazione grafica della dotazione di parcheggi pubblici stabilita in funzione delle indicazioni del punto 3 comma 1 dell'art. 21 della LUR e dell'art. 25 all. A alla DCR 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., riferiti anche alle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 400 mq così come previsto dall'art.21 comma 2 della LUR sopra citata.

Tuttavia l'Ufficio scrivente, sulla base della documentazione integrativa relativa al permesso di costruire convenzionato, ha potuto constatare l'identificazione e la quantificazione della dotazione di parcheggi pubblici e privati nell'elaborato grafico Tav. VER001_D_VER_02b.

Sulla base delle analisi condotta, pertanto, si ritiene che la soluzione adottata ottemperi a quanto richiesto nella DD67/A2009B/2022 a condizione che, venga rispettato quanto riportato nel penultimo capoverso del punto "2.1.9 Parcheggi" dell'allegato A della stessa D.D.: [...] Dovrà essere predisposto un progetto di monitoraggio di tipo continuo sul grado di occupazione degli stalli dei parcheggi ricorrendo a tecnologie smart parking (valutando l'eventuale integrazione con i sistemi telematici della Città). [...]

Si rileva che il progetto prevede di realizzare n. 637 posti auto a fronte di n. 587 di fabbisogno di posti auto, pertanto, anche sulla base del parere sopra citato, si richiede di consegnare, prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, un piano di monitoraggio di tipo continuo sul grado di occupazione degli stalli dei parcheggi ricorrendo a tecnologie smart parking. Tale monitoraggio dovrà essere avviato all'apertura della prima struttura di vendita.

2.1.10 Pista ciclabile - applicabile e ottemperato con prescrizioni ante approvazione Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Servizio Viabilità e Coordinamento Cantieri: Giuseppe Pentassuglia afferma che, rispetto alla condizione ambientale 2.1.10 della Determinazione regionale, il parere è favorevole in quanto le richieste avanzate dalla stessa risultano ottemperate.

Ribadisce che le richieste avanzate nel seguente parere reso con nota prot. n. 3007 del 21/03/2024, dovranno essere affrontate e risolte nelle successive fasi di progettazione, da sviluppare di concerto con i Servizi competenti della Città: "Nel confermare il precedente parere si segnala che nella documentazione non è presente il profilo longitudinale lungo la pista ciclabile di corso Romania e quella trasversale parallela a via della Cebrosa. Si ricorda che la pendenza massima per le piste ciclabile non deve superare l'8 %. Si chiede di integrare nella tavola dei parcheggi la localizzazione della sosta per le moto, bici e monopattini che dovranno essere al coperto. La pista ciclabile che percorre l'intero lotto dovrà collegarsi con la pista prevista a sud della nuova viabilità che collega la rotatoria su via della Cebrosa e la nuova strada che collega i lotti adiacenti. A tale proposito si chiede come questo collegamento ciclabile si interfaccia con la rete globale delle piste ciclabile



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

previste in tutto il complesso di corso Romania. Si ricorda di prevedere in tutti gli attraversamenti pedonali e ciclabili la posa della rispettiva segnaletica orizzontale, abbattimenti barriere architettoniche e percorsi loges.”.

2.1.11 Viabilità - applicabile e ottemperato con prescrizioni ante approvazione Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Si riporta quanto contenuto nel parere dell'Unità Operativa Urbanizzazioni (nota prot. n. 7135 del 23/07/2025): *“nella documentazione presentata si riscontra l'aggiornamento dei monitoraggi del traffico al Febbraio 2025 relativi all'intera viabilità pubblica al contorno della Variante 322, non ancora trasmessi nelle convocazioni precedenti. Si riscontra favorevolmente l'impegno da parte del Proponente – in linea a quanto concordato con il Servizio Mobilità – ai monitoraggi nelle fasi successive.”.*

Servizio Viabilità e Coordinamento Cantieri: Giuseppe Pentassuglia rende parere favorevole in riunione rispetto alla condizione ambientale 2.1.11 della Determinazione regionale.

Per quanto espresso nel precedente parere del Servizio Mobilità e Viabilità con nota prot. n. 3007 del 21/03/2024: *“in relazione all'attuale accesso diretto da strada Cebrosa al compendio Basic si rileva la possibile alternativa di accessibilità veicolare direttamente dalla nuova rotatoria in progetto, eliminando la criticità sull'asse di strada Cebrosa. Si chiede di integrare la documentazione con una tavola che evidenzia i percorsi e le manovre di accesso dei mezzi che dovranno entrare nella struttura commerciale per eseguire le operazioni di carico e scarico delle merci, quotando le distanze tra i passi carrai e le intersezioni. Si conferma il parere in precedenza espresso con riferimento la nota ATIVA sullo svincolo ex SR 11.”*, il Servizio Viabilità e Coordinamento Cantieri, nella persona di Giuseppe Pentassuglia, rimanda la risoluzione delle suddette richieste alle successive fasi di progettazione, da sviluppare di concerto con i Servizi competenti della Città.

2.1.12 Trasporto Pubblico - applicabile e ottemperato con prescrizioni ante approvazione Progetto Esecutivo

Si prende atto di quanto riportato a pag. 70 della Relazione di verifica di ottemperanza: *“Per quanto concerne il trasporto pubblico si evidenzia come allo stato attuale sul Corso Romania sono già state realizzate, nel primo tratto due fermate (una per semicarreggiata), localizzate in prossimità del collegamento con la Falchera. Sono state inoltre realizzate nuove banchine, per le fermate degli autobus, nelle vicinanze dell'intersezione con lo scavalca ferrovia proveniente dal quartiere Falchera a sostituzione di quelle esistenti localizzate in prossimità del vecchio accesso allo stabilimento Michelin.”*

Servizio Viabilità e Coordinamento Cantieri: Giuseppe Pentassuglia richiede di verificare con la Società GTT, concessionaria del servizio di Trasporto Pubblico per la Città di Torino, eventuali



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

implementazioni di fermate o linee di trasporto in risultanza alle analisi trasportistiche di competenza.
Tali verifiche saranno da avviare e sviluppare nelle successive fasi di progettazione.

2.1.13 Coerenza dei progetti delle OOUU – applicabile e ottemperato con prescrizioni ante approvazione Progetto Esecutivo.

Si riporta quanto contenuto nel parere dell'Unità Operativa Urbanizzazioni (nota prot. n. 7135 del 23/07/2025):

“l’Unità Operativa ha concluso l’istruttoria tecnica sul PFTE, esprimendo parere favorevole condizionato alla successiva progettazione esecutiva in data 09 dicembre 2024; la documentazione condivisa ed esaminata non rappresenta difformità rispetto a quanto emerso nella valutazione del PFTE. Attualmente, in attesa dell’approvazione del PFTE, si stanno conducendo approfondimenti con gli operatori della Variante 322 per ottimizzare l’uso pubblico delle aree, qualora parte di esse venisse attuata prima della completa realizzazione delle opere previste.”.

Arrivo: AOO A2000C, N. Prot. 00009351 del 04/08/2025



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI
Ufficio Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

Conclusioni relativamente all'ottemperanza delle condizioni ambientali *ante operam* della D.D. n. 67/A2009B/2022, esclusione da VIA.

Sulla base degli esiti dell'istruttoria svolta e ai pareri pervenuti, il Servizio Scrivente esprime **parere di ottemperanza** alle condizioni ambientali previste dalla citata D.D. regionale, **fermo restando quanto espresso in termini di prescrizioni e richieste per ogni specifica condizione ambientale.**

Si chiede, inoltre, la consegna del Piano di Monitoraggio aggiornato in seguito alla definizione del monitoraggio dei posti auto, come definito nella c.a. n. 2.1.9 Parcheggi, precedentemente al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Si richiede, inoltre, di considerare, nell'istruttoria della Verifica di Ottemperanza in oggetto, le prescrizioni contenute nei pareri e contributi rilasciati dai Soggetti con Competenza Ambientale coinvolti nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA ed allegati alla D.D. n. 67/A2009B/2022 di esclusione da VIA di competenza regionale.

Si rimane in attesa della presentazione della successiva istanza di verifica di ottemperanza delle c.a. in corso d'opera, con la quale dovranno essere presentati i report di monitoraggio delle componenti ambientali definite nel Piano di Monitoraggio Ambientale.

Il Dirigente
Divisione Qualità Ambiente
Arch. Lorenzo De Cristofaro
(firmato digitalmente)



CITTA' DI TORINO

AREA 3

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

DIVISIONE INFRASTRUTTURE

UNITÀ OPERATIVA URBANIZZAZIONI

U160/SB

Divisione Qualità e Ambiente

Servizio Qualità e Valutazione Ambientali

Dirigente

Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO

c.a. Geol. Chiara AGOSTINI

OGGETTO: Ambito 3.2 Cebrosa – Organo Tecnico Comunale per Verifica di Ottemperanza alle prescrizioni ambientali contenute nella D.D. 67/A2009B/2022 del 09/05/2022 relativamente a "Realizzazione fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze. Corso Romania, Ambito ZUT 3.2 Cebrosa", esclusione da VIA. Parere di competenza.

Richiamata la nota ns. prot. 14313 del 16 luglio 2025 con cui il servizio Qualità e Valutazioni Ambientali convocava per il giorno 25 luglio 2025 l'Organo Tecnico Comunale, con ordine del giorno la Verifica di Ottemperanza alle prescrizioni ambientali contenute nella D.D. 67/A2009B/2022 del 09 luglio 2022 relativamente a "Realizzazione fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze. Corso Romania, Ambito ZUT 3.2 Cebrosa", di esclusione da VIA di competenza regionale.

Vista la richiesta di parere del suddetto Servizio Scrivente entro e non oltre Giovedì 24 luglio 2025, in merito alle materie di competenza si evidenzia quanto segue:

- **Punto 2.1.11 Viabilità:** nella documentazione presentata si riscontra l'aggiornamento dei monitoraggi del traffico al Febbraio 2025 relativi all'intera viabilità pubblica al contorno della Variante 322, non ancora trasmessi nelle convocazioni precedenti. Si riscontra favorevolmente l'impegno da parte del Proponente – in linea a quanto concordato con il Servizio Mobilità – ai monitoraggi nelle fasi successive.



TORINO 2025



CITTA' DI TORINO

AREA 3

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

DIVISIONE INFRASTRUTTURE

UNITÀ OPERATIVA URBANIZZAZIONI

- Punto 2.1.13 *Coerenza dei progetti delle OOUU*: l'Unità Operativa ha concluso l'istruttoria tecnica sul PFTE, esprimendo parere favorevole condizionato alla successiva progettazione esecutiva in data 09 dicembre 2024; la documentazione condivisa ed esaminata non rappresenta difformità rispetto a quanto emerso nella valutazione del PFTE. Attualmente, in attesa dell'approvazione del PFTE, si stanno conducendo approfondimenti con gli operatori della Variante 322 per ottimizzare l'uso pubblico delle aree, qualora parte di esse venisse attuata prima della completa realizzazione delle opere previste.

Per ulteriori chiarimenti è possibile fare riferimento ai responsabili tecnici Arch. Ferruccio Capitani tel. 011.011.33212 - ferruccio.capitani@comune.torino.it Geom. Silvio Borgogno 011.011.23245 - silvio.borgogno@comune.torino.it

Il Responsabile

U.O. Urbanizzazioni

Arch. Ferruccio Capitani

(Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 82/2005)



Firmato digitalmente da:

FERRUCCIO CAPITANI

21/07/2025 16:01



TORINO 2025



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO

trasmesse via DoQui

Alla c.a. Dipartimento Ambiente, Grandi Opere,
Infrastrutture e Mobilità

Divisione Qualità Ambiente
Dirigente Arch. Lorenzo DE
CRISTOFARO
lorenzo.decristofaro@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. U.O. Bonifiche Ambientali e
Scarichi Idrici
Ing. Donato FIERRI
donato.fierri@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. Divisione Infrastrutture
Dirigente Arch. Alberto CECCA
alberto.cecca@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. U.O.1 ufficio urbanizzazioni
arch. Ferruccio Capitani
ferruccio.capitani@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. Servizio Ponti e Vie d'Acqua e
Infrastrutture
Dirigente Amerigo Strozzi
amerigo.strozzi@comune.torino.it

ing. Lorenzo Peretti
lorenzo.peretti@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. Servizio Viabilità e Coordinamento
Cantieri
Dirigente Dario Rinaudo
dario.rinaudo@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. Divisione Verde, Parchi e Tutela Animali
Dirigente Claudia Bertolotto
claudia.bertolotto@comune.torino.it

C.A.V. - Commissione Aree Verdi
Matteo Castiglioni
matteo.castiglioni@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. Dipartimento Commercio
Divisione Servizi Commercio e
Contenzioso Amministrativo
dott. Flavio ROUX
flavio.roux@comune.torino.it

Servizio Attività Economiche e di
Servizio
dott.ssa Maria Cristina Molina
mariacristina.molina@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. Dipartimento Urbanistica ed Edilizia
Privata
Divisione Edilizia Privata
Dirigente Arch. Tiziana SCAVINO
tiziana.scavino@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. Alla UO Permessi in Deroga e
Convenzionati
Arch. Silvia FANTINO
silvia.fantino@comune.torino.it

trasmesse via DoQui

p.c. Dipartimento Urbanistica ed Edilizia
Privata
Direttore Arch. Emanuela CANEVARO
emanuela.canevaro@comune.torino.it

Torino lì, 24/07/2025

Riferimento n. 01_PCC_2022

(BRICOMAN V.I.A.2021-30/VER)

Oggetto: Provvedimento Verifica di assoggettabilità a VIA n. DD 67/A2009B/2022 del 09/05/2022 ai sensi dell'articolo 12 della l.r. n. 40/98 e articolo 23 e seguenti del d. lgs. n. 152/2006.

Progetto "Realizzazione fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze. Corso Romania, Ambito ZUT 3.2 Cebrosa" localizzato nel Comune di Torino - Cat. B1.17 - Pos. 2021-30/VER.

Convocazione Organo Tecnico Comunale per verifica di ottemperanza alle prescrizioni ambientali Ante Operam della D.D. n. 67/A2009B/2022, esclusione da VIA.

Parere per Organo Tecnico

In relazione al procedimento in capo alla Regione Piemonte Settore Commercio e Terziario - Tutela dei consumatori sul progetto di realizzazione di fabbricati ad uso commerciale sito in corso Romania ZUT3.2 Cebrosa, è pervenuta in data 16/07/2025 (prot.2548) da parte della Divisione Qualità Ambiente - Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali, in seguito alla ricezione da parte della Regione Piemonte della nota del 15/07/2025 (prot 8078) di convocazione in data 29/07/2025 dell'Organo Tecnico Regionale, con correlata richiesta di pareri.



In merito all'oggetto, considerata la documentazione trasmessa per la Verifica di Ottemperanza alle prescrizioni ambientali ante-operam contenute nella D.D. n. 67/A2009B/2022 del 09/05/2022 di esclusione da VIA di competenza regionale, e facendo riferimento al verbale dell'OTC del 15/03/2024 e allegati si fa presente quanto di seguito riportato.

Si ribadisce quanto espresso nel ns precedente parere del 14/03/2024 prot. 936 allegato al verbale sopra citato, del 15/03/2024, in merito al punto "2.1.9 Parcheggi" dell'allegato A alla D.D. sopra citata per i soli aspetti di carattere urbanistico, e nello specifico in relazione al dimensionamento del fabbisogno dello standard dei parcheggi, urbanistico e commerciale.

Per il giudizio di compatibilità ambientale si fa presente che gli elaborati condivisi dalla Divisione Ambiente per la VDO risultano carenti dell'identificazione e della quantificazione grafica della dotazione di parcheggi pubblici stabilita in funzione delle indicazioni del punto 3 comma 1 dell'art. 21 della LUR e dell'art. 25 all. A alla DCR 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., riferiti anche alle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 400 mq così come previsto dall'art.21 comma 2 della LUR sopra citata.

Tuttavia l'Ufficio scrivente, sulla base della documentazione integrativa relativa al permesso di costruire convenzionato, ha potuto constatare l'identificazione e la quantificazione della dotazione di parcheggi pubblici e privati nell'elaborato grafico TAv. VER001_D_VER_02b.

Sulla base delle analisi condotta, pertanto, si ritiene che la soluzione adottata ottemperi a quanto richiesto nella DD67/A2009B/2022 a condizione che, venga rispettato quanto riportato nel penultimo capoverso del punto "2.1.9 Parcheggi" dell'allegato A della stessa D.D.: [...] *Dovrà essere predisposto un progetto di monitoraggio di tipo continuo sul grado di occupazione degli stalli dei parcheggi ricorrendo a tecnologie smart parking (valutando l'eventuale integrazione con i sistemi telematici della Città).* [...]

Certi della Vs collaborazione, si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile Tecnico in E.Q.
Ufficio Strumenti Attuativi e
Qualità delle Trasformazioni
arch. Giuseppe COLOMBO

(firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005)



Firmato digitalmente da:

GIUSEPPE COLOMBO

La Dirigente
Servizio Trasformazioni Urbane
e Pianificazione Esecutiva A
arch. Teresa POCHETTINO

(firmato digitalmente ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 82/2005)



Firmato digitalmente da:

Teresa Pochettino





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
DIVISIONE VERDE, PARCHI E TUTELA ANIMALI

Servizio Opere del Verde
C.A.V. - Commissione Aree Verdi

VM/MC/li

Dipartimento Ambiente, Grandi Opere,
Infrastrutture e Mobilità
Divisione Qualità Ambiente
Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali
Ufficio Valutazioni e
Autorizzazioni Ambientali
alla c.a. Dirigente Divisione
Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO

trasmessa via DoQui

Oggetto: Provvedimento di verifica di assoggettabilità a VIA n. DD n. 67/A2009B/2022 del 09/05/2022 ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n. 40/98 e dell'articolo 23 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006.

Progetto "Realizzazione fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze. Corso Romania, Ambito ZUT 3.2 Cebrosa" localizzato nel Comune di Torino - Cat. B1.17 - Pos. 2021-30/VER.

Organo Tecnico Comunale per verifica di ottemperanza alle prescrizioni ambientali ante-operam della D.D. n. 67/A2009B/2022, esclusione da VIA.

Parere tecnico di competenza.

Esaminata la documentazione in oggetto emarginata, pervenuta in data 17.07.2025 - prot. n. 3117, in ordine alla condizione ambientale "2.1.3 - Isola di calore e alberature", richiamato il verbale della precedente seduta dell'Organo Tecnico Comunale in data 15.03.2024, si comunica che la stessa è stata *ottemperata* per la componente "alberature" come si rileva dagli elaborati progettuali trasmessi con la suddetta nota quali allegati 2.1.1 denominati "*Planimetria del verde*" e "*Relazione agronomica opere a verde*", con particolare riferimento al capitolo "05 - Il progetto del verde".

Per quanto concerne il tema "isola di calore", si osserva che l'indicatore di prestazione secondo il criterio ITACA iISBE a scala urbana "Effetto Isola di calore", come indicato a pag. 32 "I2.6 - Effetto isola di calore" della "*Relazione di Valutazione - Protocollo*





Divisione Verde e Parchi
C.A.V. - Commissione Aree Verdi

6.v, 90.v, 14_SFVIA/074.sfa, 074.arm, 135/SF/074.frli, 074.arm, 48.nd

Il Dirigente Servizio Opere del Verde
Arch. Vincenzo Murru
(firmato digitalmente ai sensi del
T.U. 445/2000 e D.Lgs. 82/2005)





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
DIVISIONE VERDE, PARCHI E TUTELA ANIMALI

Servizio Verde e Parchi
C.A.V. - Commissione Aree Verdi

VM/MC/li

Dipartimento Ambiente, Grandi Opere,
Infrastrutture e Mobilità
Divisione Qualità Ambiente
Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali
Ufficio Valutazioni e
Autorizzazioni Ambientali
Dirigente Divisione Qualità Ambiente
Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO

trasmessa via DoQui

Oggetto: Definizioni Compensazioni Ambientali derivanti dalla D.G.C. n. 6078/2019 sul Consumo di Suolo. Convocazione seduta di Tavolo Tecnico. Valutazione e verifica opere di compensazione Permesso di Costruire Convenzionato prot. ed. n. 2022-15-14831 - Strada della Cebrosa n. 109.
Parere tecnico di competenza

In riscontro al Tavolo Tecnico sul Consumo di Suolo tenutosi tramite videoconferenza in data 25.07.2025 e a seguito dell'esame della documentazione trasmessa con e.mail in data 23/07/2025 "ZUT 3.2 Cebrosa - Compensazione consumo di suolo - Luglio 2025" avente ad oggetto "Individuazione delle aree di compensazione per il consumo di suolo e indicazione degli interventi", si osserva quanto segue.

Si richiamano integralmente le premesse del precedente parere espresso e trasmesso con nota in data 22.07.2025 - prot. n. 3205, come di seguito riportate :

- sarebbe preferibile interessare un minor numero di siti, aumentando la superficie di intervento in ciascuno di essi al fine di rendere maggiormente riconoscibili gli interventi e conseguire una omogeneità del tessuto urbano;





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
DIVISIONE VERDE, PARCHI E TUTELA ANIMALI

Servizio Verde e Parchi
C.A.V. - Commissione Aree Verdi

- le proposte si ritiene debbano essere condivise e avallate anche dall'organo circoscrizionale competente per territorio, anche in considerazione della trasformazione degli usi e della fruizione da parte della cittadinanza che si è consolidata nel tempo, nonché dai competenti Servizi della Città ai quali le aree d'intervento sono assegnate in gestione e manutenzione (quale p.e. il Servizio Suolo e Parcheggi per gli interventi che interessino aree a parcheggio pubblico o aree destinate a viabilità veicolare e non);
- dovranno essere presentati approfondimenti progettuali, secondo i disposti del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., corredati da rilievi puntuali di ciascuna delle aree interessate dalla trasformazione, con particolare attenzione a manufatti, elementi di arredo urbano, apparecchi e reti impiantistiche ivi presenti;
- in applicazione degli obiettivi e degli indirizzi contenuti nel "Piano di Resilienza Climatica" (approvato dalla Città di Torino con D.C.C. n. 2020 01683/112 del 28/07/2020) e nel "Piano Strategico dell'Infrastruttura Verde" (approvato dalla Città di Torino con D.C.C. n. 213/2022 del 22/03/2021), devono essere adottati criteri di progettazione resiliente, secondo i principi delle Nature Based Solution (NBS), al fine di contrastare gli effetti dei fenomeni atmosferici estremi;
- le soluzioni progettuali dovranno risolvere le interferenze e garantire il collegamento con le viabilità veicolari e pedonali esistenti e consolidate, verificando al contempo il rispetto dell'accessibilità secondo i disposti del D.P.R. 503/1996;
- le aree oggetto di trasformazione a verde in piena terra o con finitura in autobloccanti forati, dovranno essere inserite nell'elenco delle aree sulle quali eseguire le ordinarie operazioni di manutenzione, pertanto, deve essere eseguita una preventiva valutazione dell'impatto economico;





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
DIVISIONE VERDE, PARCHI E TUTELA ANIMALI

Servizio Verde e Parchi
C.A.V. - Commissione Aree Verdi

- la proposta d'intervento comprenda esclusivamente schemi progettuali planimetrici che non consentono la formulazione del parere di competenza, pertanto, si possano esprimere solo osservazioni di natura generale.

Tutto ciò premesso, per quanto di competenza, si esprimono le seguenti osservazioni.

a. Giardino di via Cena

Parere di massima favorevole condizionato alle premesse sopra riportate.

b. Giardino di via Scotellaro (nord)

Parere di massima favorevole condizionato alle premesse sopra riportate, con particolare riferimento alla necessità di acquisire l'assenso dell'ufficio tecnico circoscrizionale competente per territorio in quanto la proposta presentata riduce gli spazi di fruizione dell'area da parte della cittadinanza e determina un nuovo assetto manutentivo.

c. Giardino di via Scotellaro (sud)

Parere di massima favorevole condizionato alle premesse sopra riportate, con particolare riferimento alla necessità di acquisire l'assenso dell'ufficio tecnico circoscrizionale competente per territorio in quanto la proposta presentata riduce gli spazi di fruizione dell'area da parte della cittadinanza e determina un nuovo assetto manutentivo.

d. Corso Giulio Cesare, int. 338

Parere di massima favorevole condizionato alle premesse sopra riportate.

e. Via Angelo Tasca

Parere di massima favorevole condizionato alle premesse sopra riportate.





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
DIVISIONE VERDE, PARCHI E TUTELA ANIMALI

Servizio Verde e Parchi
C.A.V. - Commissione Aree Verdi

f. Via Samone

Parere di massima favorevole condizionato alle premesse sopra riportate.

g. Corso Vercelli/corso G.Cesare (rotonda sfinge)

Parere di massima favorevole condizionato alle premesse sopra riportate.

Si propone, come altresì già espresso, di considerare anche interventi su altre aree aventi maggiori dimensioni areali e nelle quali siano presenti funzioni compatibili con la trasformazione di superfici da pavimentate (suolo consumato) a de-pavimentate (suolo non consumato).

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Dirigente
Servizio Opere del Verde
Arch. Vincenzo Murru
(firmato digitalmente)





C.A.V. - Commissione Aree Verdi

Al Dirigente di Divisione
arch. **Lorenzo De Cristofaro**

In relazione alle note di cui all'oggetto si riporta quanto segue.

Nota prot. 3320 in data 28/7/2025 "Definizione delle compensazioni ambientali": si esplicita che il parere è favorevole con prescrizioni. Le prescrizioni indicate saranno da ottemperare nelle fasi successive di progettazione.

Nota prot. 3321 in data 28/07/2025 “Provvedimento di verifica assoggettabilità a VIA. Verifica di ottemperanza alle prescrizioni ambientali ante-operam DD 67/A2009B/2022, esclusione da VIA”:

si conferma che per quanto concerne l'isola di calore, l'indicatore di prestazione secondo il criterio ITACA iISBE a scala urbana "Effetto isola di calore" verificato





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE, GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
DIVISIONE VERDE, PARCHI E TUTELA ANIMALI

C.A.V. - Commissione Aree Verdi

localmente per le aree di parcheggio, sia pur di poco, non raggiunge il valore buono.
Pur tuttavia, considerate le argomentazione che sono state presentate dai progettisti,
in particolare il fatto che il progetto oggetto di valutazione abbia caratteristiche
particolari, che l'area oggetto di intervento sia un ex sito industriale e di conseguenza
che la disponibilità di spazi verdi fruibili proposta risulta migliorativa e che la
destinazione d'uso commerciale comporta uno specifico target di utenti con
permanenza breve, si ritiene accettabile il livello di indicatore raggiunto, come
peraltro già avvenuto nella procedura VDO di VAS.
Si rimane a disposizione e si porgono distinti saluti.

La Dirigente
Divisione Verde, Parchi e Tutela Animali
Dr.ssa Claudia Bertolotto
(firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e D.Lgs.
82/2005)

Firmato digitalmente da:
CLAUDIA BERTOLOTTA
28/07/2025 18:44





U. O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche

Torino, *

(* N. protocollo e data in oggetto messaggio PEC/Email)

Spett.le Servizio Qualità e Valutazioni
Ambientali

OGGETTO: C.A. 3032, ex TNT Traco, strada della Cebrosa s.n.c., Torino. Convocazione Organo Tecnico Comunale per verifica di ottemperanza alle prescrizioni ambientali ante-operam della D.D. n. 67/A2009B/2022, esclusione da VIA. Parere di competenza

In merito alla *condizione ambientale 2.1.2 Qualità ambientale dei suoli*, si rileva che la documentazione denominata “VIA_VDO_AO_06072025”, tratta due condizioni ambientali: la prima riguarda la fruizione delle aree verdi e le relative Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) di riferimento; la seconda tratta il tema del ballast ferroviario.

Per quanto riguarda la condizione ambientale inerente alle aree verdi, in riferimento alla porzione di sito oggetto di procedimento di bonifica identificato con il codice anagrafe regionale n. 3032 e in coerenza con quanto riportato nel documento VDO e nella determinazione dirigenziale n. 2623 del 03/05/2024, che ha approvato l'analisi di rischio, si conferma che le aree verdi non saranno rese fruibili. Di conseguenza, si applicano le CSC previste per la colonna B.

Si segnala inoltre che, come indicato nella stessa analisi di rischio, in fase esecutiva sarà comunque garantito l'utilizzo di suolo naturale conforme alla colonna A nella stratigrafia destinata alla realizzazione delle aree verdi, comprese le aiuole nei parcheggi e le zone non accessibili.

Sulla base di quanto sopra, la condizione risulta ottemperata.

In merito alla gestione del ballast ferroviario, si rileva che la documentazione di VDO non fornisce elementi specifici. Tuttavia, in data 23/07/2025 anticipata via e-mail un'integrazione a firma del geologo Pietro Campantico, che chiarisce quanto segue: *“...il ballast non risulti presente all'interno della quota parte di ambito 3.2 oggetto di bonifica (CA 3032 “area ex TNT Traco”) e non sia stato pertanto oggetto delle relative considerazioni, come riportato correttamente dal parere dell'U.O. Bonifiche prot. 2760 del 14/03/2024: tale fattispecie esclude dal punto di vista normativo l'ipotesi di una MISP con collocamento del ballast al di sotto dell'impronta degli edifici di un'area terza. L'eventuale MISP del ballast in loco, ovvero senza alcuna movimentazione dello stesso e previa verifica di assenza di contaminazione del suolo sottostante, potrà essere oggetto di relativo Piano di Lavoro ex D.Lgs. 81/2008 in alternativa o in compresenza alla rimozione come rifiuto con conferimento ad impianto di smaltimento autorizzato. Le*



CITTA' DI TORINO

attività richieste secondo le specifiche tecnico-analitiche dettate, che qui si recepiscono, conseguiranno necessariamente al rilascio del titolo edilizio abilitativo.”

Alla luce di tali chiarimenti, si prende atto che la condizione ambientale può ritenersi ottemperata per quanto verificabile nella fase attuale.

Si evidenzia che la verifica documentale sulla corretta gestione dei materiali e manufatti contenenti amianto (MCA), nonché sugli esiti degli accertamenti finalizzati ad escludere la presenza di passività ambientali nel terreno sottostante, costituirà una pre-condizione necessaria alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Pertanto, si richiede di trasmettere la suddetta documentazione alla Divisione scrivente per le opportune verifiche, prima della presentazione della SCA.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Divisione Qualità Ambiente
arch. Lorenzo De Cristofaro
(firmato digitalmente)

Referente istruttoria: Marco Zappulla, tel. 011 01126549, e-mail: marco.zappulla@comune.torino.it

Responsabile Unità Operativa: Donato Fierri, tel. 011 01120180, e-mail: donato.fierri@comune.torino.it

ARATENAOA000000C, NI. Prot. 00000933571 del 29/08/2025

6.v, 90.v, 14_SFVIA/074.sfa, 074.arm, 135/SF/074.frl, 074.arm, 50.nd