

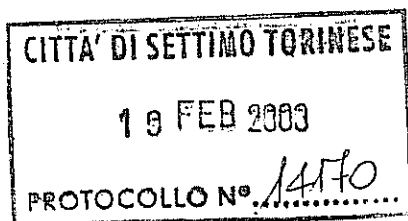
BORSETTO s.r.l.

Sede Legale:
C.so Vittorio Emanuele II, 108 - 10121 Torino

Sede Amministrativa:
Via Moglia, 19 - 10036 Settimo T.se (To)
Tel. 011.80.20.226 - Fax 011.80.20.231

Proposta al Sindaco

Cod. Fisc. e Part. IVA 06109950011
Reg. Imprese Torino n. 1748/01 TO
R.E.A. n. 760733 TO
Capitale Sociale ~~5.000.000.000.000.000~~
€ 1.032.913,31 i.v.



Al Sindaco del Comune di Settimo Torinese
Dr. Giovanni OSSOLA
P.zza della Libertà n. 4
10036 Settimo Torinese (TO)

Alla c.a. della Segreteria particolare del Sindaco

Torino, 18 febbraio 2003

**Oggetto: Proprietà Borsetto nei Comuni di Borgaro, Settimo T.se e Torino. Programmi URBAN-Italia S+3, PRUSST 2010-plan e Parco Falchera (zona Laghetti).
Trasmissione documentazione sostitutiva.**

Trasmettiamo, in allegato, "Proposta di accordo per la cessione gratuita e l'utilizzo edificatorio dell'area Borsetto nei Comuni di Torino, Borgaro T.se e Settimo T.se" e annesse schede di area nei diversi Comuni.

I documenti, sostitutivi di quanto non reperito, sono firmati dal Legale Rappresentante della società Borsetto e integrano quanto trasmesso nel gennaio 2003.

Cordialità

dott. ing. Gualtiero Giombini

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a long horizontal stroke.

PROTOCOLLO D'INTESA TRA LA REGIONE PIEMONTE, LA PROVINCIA DI TORINO, I COMUNI DI BORGARO T.SE, SETTIMO T.SE, TORINO

PREMESSO

- a) che i Comuni di Settimo T.se e Borgaro T.se sono soggetti proponenti, unitamente alla Regione Piemonte ed alla Provincia di Torino (con protocollo d'intesa stipulato in data 24.11.2000 ed Accordo quadro stipulato con il Ministero Infrastrutture e Trasporti in data 20.5.2002) e con l'adesione del Comune di Torino, del PRUSST 2010 Plan relativo alla riqualificazione di aree comprese nel territorio dei tre Comuni suddetti e, in particolare, alla realizzazione e sviluppo di un vasto Parco intercomunale di connessione tra parchi urbani e regionali denominato "Tangenziale Verde";
- b) che per la realizzazione del Parco Tangenziale Verde, di cui al suddetto PRUSST 2010 Plan, localizzato nei Comuni di Borgaro T.se, Settimo T.se e Torino, nonché per l'adiacente area adiacente, anch'essa considerata nel Progetto del Parco medesimo, denominata Laghetti Falchera e sita nel Comune di Torino, è necessario acquisire la disponibilità di una vasta area di proprietà privata (della Soc. BOR.SET.TO Spa), per una superficie complessiva di circa mq 2.250.000, così come individuata nelle planimetrie allegate al presente atto (vedi Allegato 1);
- c) che si sono sviluppate positivamente trattative tra i Comuni interessati e la Società BOR.SET.TO per la cessione non onerosa delle aree di proprietà di quest'ultima in modo da consentire alle Amministrazioni interessate di acquisire la disponibilità delle stesse senza attivare le complesse ed economicamente gravose procedure d'esproprio;
- d) che la Società BOR.SET.TO ha manifestato la propria disponibilità:
 - alla cessione gratuita delle aree necessarie al Parco Tangenziale Verde ed al Parco Laghetti Falchera, in cambio della possibilità di utilizzare capacità edificatorie riconosciute o da riconoscere alle stesse all'esterno del Parco Tangenziale Verde;
 - a costituire idonee polizze fideiussorie a garanzia di tale impegno;
 - a considerare eventuali richieste da parte dei Comuni di Torino, Settimo e Borgaro di anticipata disponibilità delle aree da cedere;
 - a collaborare con i Comuni di Borgaro, Settimo, Torino e con ITP per promuovere qualificati interventi nel settore tecnologico e produttivo a sostegno di politiche di sviluppo locale e metropolitano (mediante eventuali atti convenzionali);
- e) che l'entità della suddetta capacità edificatoria, la sua localizzazione e quella delle relative destinazioni d'uso, nonché l'entità e la localizzazione delle conseguenti aree dismesse ai Comuni per i Parchi in parola ed il loro ampliamento, gli standard urbanistici e la viabilità pubblica, sono in sintesi riportate nella documentazione allegata al presente atto (vedi Allegato 1).

CIO' PREMESSO

la Regione Piemonte, la Provincia di Torino, i Comuni di Settimo T.se, Borgaro T.se e Torino, che sottoscrivono il presente atto, **convengono** quanto segue:

1. si riconosce l'interesse degli Enti soprascritti alla definizione di un accordo con la società BOR.SET.TO al fine di acquisire, mediante cessione non onerosa ai Comuni sottoscriventi, di tutte le aree e gli immobili ivi localizzati di proprietà della stessa, necessari alla realizzazione del Parco "Tangenziale Verde" e del Parco del "Laghetto Falchera", di cui al punto b) della Premessa, nell'ambito di una valida tutela paesistica delle aree del Parco;
2. al fine di addivenire all'accordo suddetto con la proprietà privata ed il cui oggetto è riportato nell'Allegato 1, gli Enti che sottoscrivono si danno reciprocamente atto delle opportunità e volontà di avviare le adeguate e coordinate procedure di variazione urbanistica finalizzate:
 - per il Comune di Torino, a riconoscere la possibilità di trasferimento e concentrazione delle capacità edificatorie già previste dal vigente PRG e prodotte dall'area del Parco Laghetto Falchera e contraddistinta con la lettera D nell'area indicata con il numero 4 riportata nella Tavola 4 dell'Allegato 1, in variante alle diverse modalità di trasferimento della cubatura prevista dal PRG vigente;
 - per il Comune di Borgaro T.se, a procedere, mediante variante urbanistica del PRG, al riconoscimento, nelle aree indicate con i numeri 1 e 2 nella Tavola 4 dell'Allegato 1, delle possibilità edificatorie per le quantità e le destinazioni d'uso concordate e prevalentemente connesse all'attuazione del programma URBAN Italia (ex DM Infrastrutture e Trasporti del 27.5.02 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 11.9.02) di cui il Comune di Settimo T.se è proponente con i Comuni di Borgaro, Leini e Volpiano; alla Variante urbanistica corrisponderà l'impegno della proprietà a presentare i Piani Esecutivi Convenzionati del Polo tecnologico (URBAN) e del completamento urbanistico Mappano est, nonché a dismettere tutte le aree a servizi e viabilità relative all'intervento e le aree e gli immobili destinati a Parco Tangenziale Verde (così come definito dal PRUSST 2010 Plan e del relativo Progetto preliminare) site in Borgaro;
 - per il Comune di Settimo T.se, a procedere all'interno dell'iter già in corso della Variante n. 13 al PRG o mediante altra specifica Variante urbanistica, al riconoscimento nell'area indicata con il numero 3 nella Tavola 4 dell'Allegato 1, delle possibilità edificatorie per le quantità e le destinazioni concordate ed evidenziate nell'Allegato medesimo; alla Variante urbanistica corrisponderà l'impegno della proprietà a presentare il Piano Esecutivo Convenzionato ed a dismettere tutte le aree a servizi e viabilità relative all'intervento e le aree ed immobili destinati al Parco Tangenziale Verde site in Settimo T.se;
3. l'avvio delle procedure di variante urbanistica, come precisato nel precedente punto 2), è condizionato alla assunzione da parte della Società BOR.SET.TO Spa di atto d'obbligo nei confronti dei Comuni interessati riguardante la lettera d) delle Premesse e di idonee polizze fideiussorie a garanzia degli impegni assunti dalla Società medesima, commisurate percentualmente alla stima degli oneri di urbanizzazione relativi alle possibilità edificatorie ed alle superfici delle aree ricadenti nel territorio dei Comuni interessati.

per la REGIONE PIEMONTE

per la PROVINCIA DI TORINO

per il Comune di BORGARO T.SE

per il Comune di SETTIMO T.SE

per il Comune di TORINO

data e luogo di sottoscrizione



PROPOSTA DI ACCORDO PER LA CESSIONE GRATUITA E L'UTILIZZO EDIFICATORIO DELL'AREA BOR.SET.TO NEI COMUNI DI TORINO, BORGARO T.SE E SETTIMO T.SE

Le aree in proprietà della Società BOR.SET.TO risultano avere una superficie territoriale complessiva di circa 3.131.000 mq (vedi l'allegata Tav. 1).

Di tale superficie circa:

541.400 mq	sono localizzati in Torino	(17,29%)
780.600 mq	sono localizzati in Settimo T.se	(24,93%)
1.809.000 mq	sono localizzati in Borgaro T.se	(57,77%)

Più in particolare (vedi le allegate Tavole 2 e 3):

500.000 mq	riguardano interventi di <i>Urban Italia</i> (Polo tecnologico) in Borgaro (vedi area n. 1 dell'allegata Tav. 4)
1.825.000 mq	riguardano il Parco Tangenziale Verde del Prusst <i>2010 Plan</i> in Borgaro (1.140.000 mq) e Settimo (685.000 mq) (vedi Aree A, B, C dell'allegata Tav. 4)
533.600 mq	riguardano aree a parco del Prg di Torino (Aree D, E, G e n. 4 della allegata Tav. 4)
7.800 mq	riguardano terreni agricoli e di pertinenza viabile in Torino (vedi Area F dell'allegata Tav. 4)
169.000 mq	riguardano aree agricole del Prg di Borgaro (vedi Area n. 2 ed area b dell'allegata Tav. 4)
95.750 mq	riguardano aree agricole del Prg di Settimo (vedi Area n. 3 ed area c dell'allegata Tav. 4).

La proposta qui formulata riguarda l'intera superficie della proprietà BOR.SET.TO (3.131.000 mq) e consiste:

1. nella cessione gratuita di tutte le aree necessarie per la realizzazione del Parco Tangenziale Verde del Prusst e del Parco Laghetti Falchera di Torino, nonché nella cessione delle aree a standard e viabilità pubblica (e realizzazione delle relative opere e servizi) per le parti dell'area BOR.SET.TO cui viene assegnata un'edificabilità (per effetto di Urban - Italia, del Prg di Torino e delle Varianti in corso dei Prg di Settimo e Borgaro, ai sensi delle intese); una cessione complessiva corrispondente a 2.770.000 mq, pari all'88,5% del totale dell'area BOR.SET.TO;
2. nel dimensionamento e localizzazione della suddetta edificabilità in coerenza con le caratteristiche dei luoghi, la programmazione complessa (Urban e Prusst), pianificazione urbanistica dei Comuni e territoriale regionale e provinciale e con la sostenibilità economica degli interventi da parte della proprietà;
3. in un'edificabilità complessiva di 271.000 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) così ripartita nelle aree 1, 2, 3, 4 delle allegate Tavole 4 e 5:
 - 180.000 mq di SLP in Borgaro per il polo tecnologico Urban (vedi scheda quantitativa dell'Area n.1);

- 40.000 mq di SLP in Borgaro per il completamento urbanistico sud-est di Mappano (vedi scheda quantitativa dell'Area n.2);
 - 30.000 mq di SLP in Settimo per lo sviluppo di un'area produttiva contigua ad un'area esistente di Leini (vedi scheda quantitativa dell'Area n. 3);
 - 21.000 mq di SLP in Torino¹ per la localizzazione dell'edificabilità del Parco Laghetti Falchera assegnata dal Prg (vedi scheda quantitativa dell'Area n. 4);
4. in un'articolazione di destinazioni d'uso così ripartite:
- 241.000 mq di SLP (89%) produttiva e per attività di servizio alle persone ed alle imprese (180.000 mq nell'area n. 1, 22.000 nell'area n. 2, 30.000 nell'area n. 3, 21.000 nell'Area n. 4)
 - max 30.000 mq di SLP (11%) residenziale (18.000 mq nell'area n. 1 e 12.000 mq nell'Area n. 2);
5. in un Indice di edificabilità Territoriale (IT)² complessivo sull'intera area BOR.SET.TO pari a 0,08 mq/mq;
6. in una Superficie Fondiaria (SF) complessiva di 361.100 mq, pari all'11,5% della ST dell'intera area BOR.SET.TO;
7. nella ccensione di circa:
- 1.825.000 mq in Borgaro e Settimo per il Parco Tangenziale Verde (Aree A, B, e C delle allegate Tavv. 4 e 5);
 - 419.000 mq in Torino per il Parco Laghetti Falchera (Area D delle allegate Tavv. 4 e 5);
 - 148.000 mq ulteriormente attribuibili al Parco Tangenziale Verde del Prusst (aree E, F, G, b e c delle allegate Tavv. 4 e 5);
 - 378.000 mq per standard urbanistici e viabilità pubblica (all'interno delle aree 1,2,3,4 delle allegate Tavv. 4 e 5);
- per un totale complessivo di 2.770.000 mq (88,5% della ST dell'intera area BOR.SET.TO).

¹ Altre aree della Società BOR.SET.TO, per 80.400 mq (conteggiati nei 3.131.000 mq dell'intera superficie BOR.SET.TO e di cui solo 72.600 con edificabilità assegnata e da trasferire dal Prg di Torino), che, se ceduti, producono altri 3.630 mq di SLP che però qui non vengono considerati in quanto da trasferire nell'ambito delle ZUT del Prg di Torino.

² L'indice complessivo di 0,08 mq/mq è articolato in un indice di 0,045 mq/mq nel territorio di Torino ed in un indice di 0,096 mq/mq nei territori di Borgaro e Settimo).

SCHEDA Area 1 (Comune di Borgaro)

Superficie Territoriale	500.000	mq
SLP attribuita	180.000	mq
di cui:		
Parco tecnologico (<i>new economy</i>)	70.000	mq
Parco tecnologico (produttivo/servizi)	50.000	mq
Parco tecnologico (ASPI)	34.000	mq
RSA	8.000	mq
Residenza	18.000	mq
Indice Territoriale (SLP /ST)	0,36	mq/mq
Standard necessario ¹	239.500	mq
Standard in progetto	250.000	mq
Viabilità pubblica in progetto ²	25.000	mq
Totale standard e viabilità in progetto	275.000	mq (53% ST)
Superficie Fondiaria	225.000	mq (47% ST)
Indice Fondiario (SLP /SF)	0,8	mq/mq

¹ New economy e produttivo, 20% del lotto (32.500 mq); ASPI, 1mq/mq SLP (34.000 mq); RSA, 1 mq/mq SLP (8.000 mq); Residenza, 25 mq/ab (13.500 mq).

² Stima 5% superficie territoriale dell'Area 1.

SCHEDA Area 2 (Comune di Borgaro)

Superficie Territoriale	115.000	mq
SLP attribuita	40.000	mq
di cui:		
ASPI	28.000	mq (70%)
Residenza	12.000	mq (30%)
Indice Territoriale(SLP /ST)	0,34	mq/mq
Standard necessario ¹	38.400	mq
Standard in progetto	50.000	mq
Viabilità pubblica in progetto ²	11.500	mq
Totale aree a standard e viabilità	61.500	mq (53,5% ST)
Superficie fondiaria	53.500	mq (46,4% ST)
Indice fondiario(SLP /SF)	0,74	mq/mq

¹ ASPI, 1 mq/mq SLP (29.400 mq); Residenza, 25 mq/ab. (9.000 mq).

² Stima 10% Superficie territoriale (in considerazione del nuovo asse viabile nord-sud previsto da Prusst e Urban).

SCHEDA Area b (Comune di Borgaro)

Superficie Territoriale 54.000 mq

Area non utilizzata e ceduta al Comune di Borgaro per ampliamento del
Parco Tangenziale Verde (attualmente zona agricola del Prg vigente)

SCHEDA Area c (Comune di Settimo)

Superficie Territoriale 13.600 mq

Area non utilizzata e ceduta al Comune di Settimo per ampliamento del
Parco Tangenziale Verde (attualmente zona agricola del Prg vigente)

SCHEDA Area 3 (Comune di Settimo T.se)

Superficie Territoriale	82.150	mq
SLP attribuita (produttivo)	30.000	mq
Indice territoriale	0,31	mq/mq
Standard necessario ¹	16.430	mq
Standard in progetto	16.430	mq
Viabilità pubblica in progetto ²	4.100	mq
Totale standard e strade in progetto	20.530	mq (25% ST)
Superficie Fondiaria	61.620	mq (75% ST)
Indice Fondiario	0,48	mq/mq

¹ Attività produttive 20% del lotto (su 82.150 x 20% = 16.430 mq).

² Stima 5% della Superficie Territoriale.

SCHEDA Aree 4 e D (Comune di Torino) .

Superficie territoriale	461.000 mq
SLP attribuita (ASPI)	21.000 mq
Indice territoriale	0,045 mq/mq

Aree a Parco Laghetti Falchera (area D)	419.000 mq
Aree per standard e viabilità di progetto (Area 4)	21.000 mq
Totale aree cedute	440.000 mq (95% ST)

Superficie fondiaria (Area 4)	21.000 mq (5% ST)
Indice Fondiario	1 mq/mq

SCHEDA Altre aree BOR.SET.TO (Comune di Torino)

	Superficie	Edificabilità Prg
Aree E ¹	17.000 mq	850 mq SLP
	10.600 mq	530 mq SLP
	37.000 mq	1.850 mq SLP
Area F	7.800 mq	-----
Area G, Cascina Ca Bianca ¹	<u>8.000 mq</u>	<u>400 mq SLP</u>
Totale	80.400mq	3.630 mqSLP ²

¹ Per l'ampliamento Parco Tangenziale Verde del Prusst.

² La SLP assegnata dal Prg dovrebbe seguirne la normativa che prevede il trasferimento della SLP medesima (vedi art. 21 delle NdA del Prg di Torino). In alternativa, la SLP di 3.630 mq potrebbe trovare localizzazione nell'Area 4 (Falchera) con un leggero incremento della Superficie fondiaria e degli Standard.

CONFINI DEI COMUNI
 RETE VIARIA DI PRIMO LIVELLO
Autostrada - Tangenziale
 RETE VIARIA DI SECONDO LIVELLO
Strada - Provinciale - Extraurbana
 AREE DI PROPRIETÀ BORSETTO
 AREA GIÀ CEDUTA PER SERVIZI



TAV. 1 - Assetto generale dell'area - Stato di fatto



CONFINI DEI COMUNI

AREE DI PROPRIETÀ BORSETTO.

AREA GIÀ CEDUTA PER SERVIZI

AREE A PARCO CON EDIFICAZIONE DA TRASFERIRE

AREE RESIDENZIALI

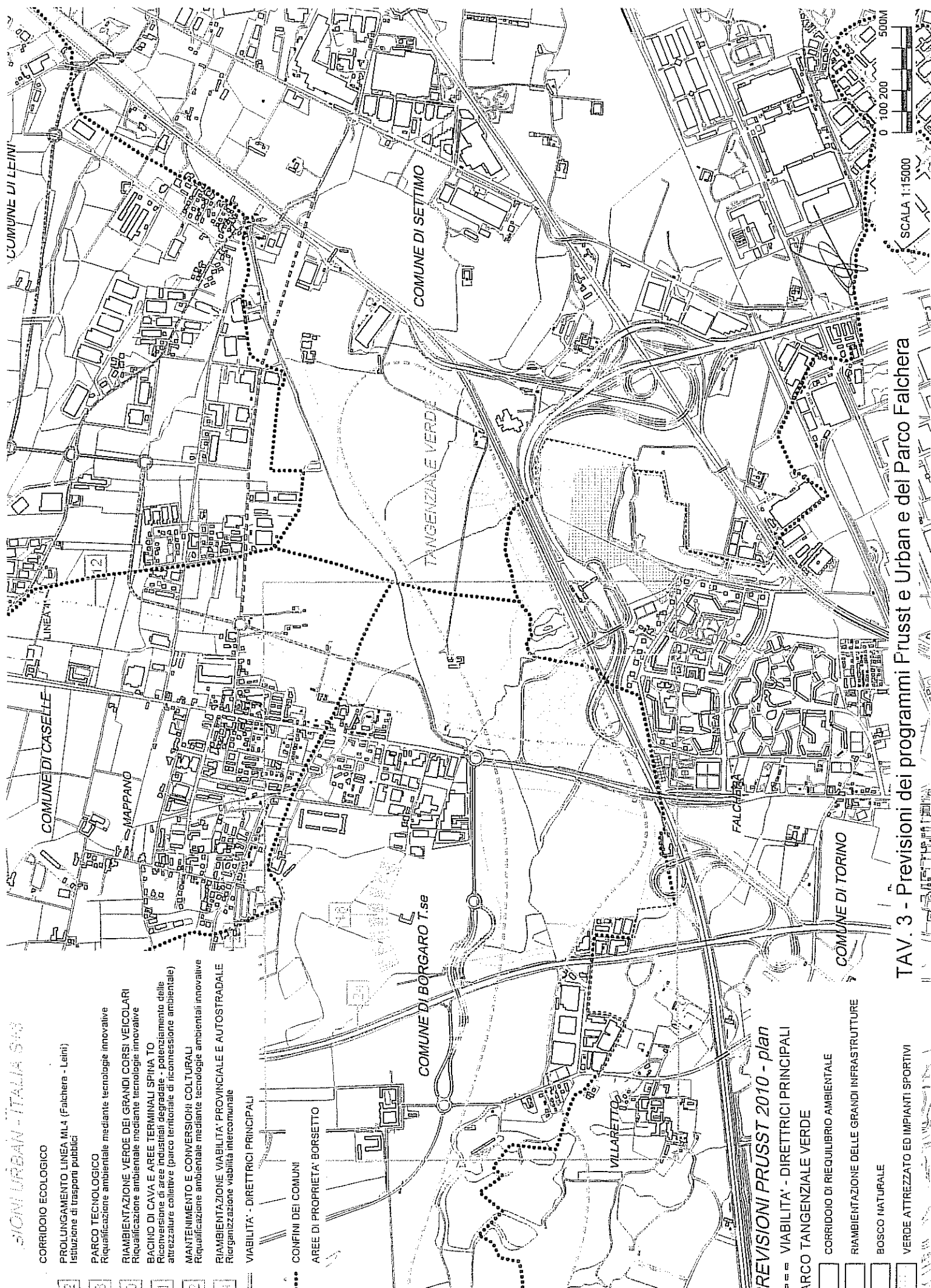
AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (PRODUTTIVE, ecc)

AREE PER SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE

AREE A VERDE DI LIVELLO URBANO-TERRITORIALE

AREE AGRICOLE

A



CORRIDOIO ECOLOGICO

PROLUNGAMENTO LINEA ML4 (Falchera - Leini)
Istituzione di trasporti pubblici

PARCO TECNOLOGICO

Riqualificazione ambientale mediante tecnologie innovative

RIAMBIENTAZIONE VERDE DEI GRANDI CORSI VEICOLARI

Riqualificazione ambientale mediante tecnologie innovative

BACINO DI CAVA E AREE TERMINALI SPINA TO

Riconversione di aree industriali degradate - potenziamento delle attrezzature collettive (parco territoriale di riconnessione ambientale)

MANTENIMENTO E CONVERSIONI CULTURALI

Riqualificazione ambientale mediante tecnologie ambientali innovative

RIAMBIENTAZIONE VIABILITA' PROVINCIALE E AUTOSTRADALE

Riorganizzazione viabilità intercomunale

VIABILITA' - DIRETTRICI PRINCIPALI

CONFINI DEI COMUNI

AREE DI PROPRIETA' BORSETTO

COMUNE DI BORGARO T.se

COMUNE DI SETTIMO

TANGENZIALE VERDE

COMUNE DI CASELLE

MAPPANO

VILLARETTO

FALCONE

COMUNE DI TORINO

REVISIONI PRUST 2010 - plan

VIABILITA' - DIRETTRICI PRINCIPALI

PARCO TANGENZIALE VERDE

CORRIDOIO DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE

RIAMBIENTAZIONE DELLE GRANDI INFRASTRUTTURE

BOSCO NATURALE

VERDE ATTREZZATO ED IMPIANTI SPORTIVI

TAV. 3 - Previsioni dei programmi Prusst e Urban e del Parco Falchera

SCALA 1:15000

0 100 200 500M



TAV. 4 - Assetto generale dell'area - Progetto



TAV. 5 - Aree cedute ed utilizzate (Schema indicativo)