

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

29 gennaio 2019

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Francesca Paola LEON
Paola PISANO

Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO
Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, l'Assessora Maria LAPIETRA.

Con l'assistenza del Segretario Generale Reggente Flavio ROUX.

OGGETTO: DEMOLIZIONE FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA. REALIZZAZIONE MEDIA STRUTTURA VENDITA TIPO M-SAM2 C.SO VERCELLI 261.PERMESSE COSTRUIRE IN DEROGA EX ART.14 D.P.R. 380/2001- ART. 5 COMMI 9-14 LEGGE 106/20. APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE AREE PUBBLICHE E ASSOGGETTATE USO PUBBLICO A CURA E SPESE PROPONENTE EURO 204.535,76.

Proposta dell'Assessora Lapietra
e del Vicesindaco Montanari.

L'intervento è previsto in area definita dal vigente P.R.G.C. come Zona Urbana di Trasformazione Ambito 5.2 "Vercelli"- normato dagli articoli 7 e 15 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C..

Nelle Zone in questione la trasformazione deve essere attuata mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o a più ambiti, qualora la scheda ne prescriva la trasformazione unitaria congiunta con altri ambiti.

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C. nelle Zone Urbane di Trasformazione su tutti gli edifici esistenti, non coerenti con le trasformazioni previste dal piano, sono ammessi unicamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso. L'intervento proposto risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G..

L'intervento prevede l'insediamento di una attività commerciale che, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e della zonizzazione di P.R.G., risulta compatibile e complementare, ai sensi della Legge n. 106/2011 e come meglio precisato nella deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009) esecutiva dal 12 marzo 2013.

L'approvazione del progetto è consentita in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, in quanto l'intervento proposto persegue i fini, previsti dalla legge, della riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e riveste concreto e specifico interesse pubblico, perseguendo finalità di stimolo e sostegno alle attività economiche.

L'insediamento commerciale previsto risulta compatibile con la normativa vigente in materia di commercio in quanto ricadente in Addensamento Commerciale "Vercelli Nord" AD13 di tipologia A4 e risulta verificato il possesso dei requisiti soggettivi e professionali, ai sensi dell'articolo 71 del Decreto Legislativo n. 59/2010.

La proposta progettuale non interessa l'intera superficie territoriale della Zona Urbana di Trasformazione Ambito 5.2 "Vercelli", così come delimitata dal P.R.G.C. vigente, pertanto, in ottemperanza a quanto stabilito nella deliberazione dei criteri di Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) esecutiva dal 15 ottobre 2013, è stato fornito un elaborato con l'inquadramento territoriale volto a dimostrare la fattibilità attuativa per le porzioni non coinvolte dall'intervento in oggetto, nonché una rappresentazione grafica idonea a valutare l'inserimento della proposta progettuale nel tessuto urbano limitrofo, che ha ottenuto parere favorevole dall'Area Urbanistica in data 8 marzo 2016.

Il progetto, nello specifico, prevede la realizzazione di un fabbricato di mq. 1.411,40 di S.L.P. ad un solo piano fuori terra di m. 6,50 circa di altezza, non prospettante direttamente il

corso Vercelli, ma posizionato nella zona più interna al lotto, nel quale trova spazio la superficie commerciale, di circa mq. 887 di superficie di vendita e tutti i locali accessori quali magazzini, spazi di lavorazione, locali di servizio per il personale e locali tecnici. Sull'area antistante il lotto, con accesso diretto dal corso Vercelli, sono presenti le superfici destinate a parcheggio per complessivi mq. 2.161,46 di cui mq. 1.139,41 destinati a parcheggi assoggettati all'uso pubblico e mq. 1.022,05 di parcheggi privati, nonché area a verde privato, in piena terra, a disposizione dei cittadini nell'orario di apertura.

Inoltre sono previste Opere di Urbanizzazione interamente realizzate a cura e spese del proponente su aree di suolo pubblico in Corso Vercelli e riguardanti le sedi pedonali e veicolari.

Tali opere consistono in:

- risistemazione dei percorsi pedonali con adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- protezione dei passaggi pedonali per mezzo di dissuasori fissi e realizzazione di opere a protezione delle aree a parcheggio.
- Riduzione della carreggiata in entrambe le direzioni di Corso Vercelli.

In data 28 novembre 2016, prot. 26348, perveniva al Servizio Urbanizzazioni il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione previste su aree pubbliche e su aree assoggettate ad uso pubblico per il parere di competenza.

Tale progetto è stato esaminato nella riunione dei servizi tecnici del 16 dicembre 2016 con parere favorevole prot. 28356 del 22 dicembre 2016.

Gli importi delle opere di urbanizzazione relativi al progetto preliminare, desunti dai computi metrico estimativi risultavano i seguenti:

Opere su aree assoggettate ad uso pubblico	Euro 131.927,87
Opere a cura e spese	<u>Euro 60.098,02</u>
Totale opere	Euro 192.025,89

L'intervento è stato, in seguito, sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale in merito all'autorizzazione in deroga al parametro della "densità edilizia" e "della destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e della Legge n. 106/2011, rispetto alle destinazioni ammissibili ai sensi del vigente P.R.G.C. che è stata rilasciata con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2016 05545/020) del 19 dicembre 2016.

Successivamente l'area Edilizia Privata ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 3/S/2017, del 13 febbraio 2017, alle condizioni previste nell'Atto Unilaterale d'Obbligo, stipulato dal Notaio Giorgio Gili in Asti, repertorio numero 47447/23424, del 27 dicembre 2016, registrato a Torino, presso il 1° Ufficio delle Entrate, il 26 gennaio 2017, al n° 3090/2228.

Le condizioni dettate nel suddetto Atto unilaterale includono l'impegno a realizzare a cura e spese del proponente le opere di urbanizzazione e di riqualificazione dello spazio pubblico al contorno dell'area oggetto d'intervento, così come approvate, in fase di progetto preliminare dai Servizi Tecnici competenti della Città con parere favorevole (prot. 28356 del 22 dicembre 2016).

La Società CARRERA S.r.l., con il sopra citato Atto Unilaterale d'Obbligo, in qualità di

proprietaria e intestataria delle aree interessate dall'intervento ed in quanto proponente per quanto concerne la richiesta di permesso di costruire e tutti gli adempimenti e obblighi connessi, si è anche impegnata ad assoggettare ad uso pubblico a favore della Città di Torino, a sua totale cura e spese, l'area destinata a parcheggio per numero posti 39 (pari a mq. 1139,41 circa), in superficie.

In data 02 agosto 2018, con nota assunta al prot. n. 18662, il Proponente ha presentato alla Divisione Infrastrutture e Mobilità, Servizio Urbanizzazioni il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopracitate sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e sulle aree pubbliche.

Tale progetto è stato quindi esaminato dai servizi e dai sottoutenti interessati e ha ricevuto parere favorevole.

Occorre ora approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopra descritte, da realizzarsi a cura e spese del proponente Società Carrera S.r.l..

L'importo delle opere totalmente a cura e spese del proponente risultante dal progetto esecutivo ammonta ad Euro 204.535,76 complessivi.

Il Quadro Economico relativo alle aree assoggettate, definitivamente stabilito a seguito della redazione del progetto esecutivo risulta essere il seguente:

A) OO.UU "assoggettate"

Demolizioni	Euro 24.283,08
Opere stradali	Euro 72.284,90
Raccolta acque superficiali:	Euro 19.636,08
Illuminazione pubblica:	Euro 15.075,35
Totale OO.UU. "assoggettate"	Euro 131.279,41

B) OO.UU. "a cura e spese

Opere a nord di Via Lemmi	Euro 7.543,71
Opere a sud di Via Lemmi	Euro 65.712,64
Totale OO.UU. "a cura e spese	Euro 73.256,35
TOTALE COMPLESSIVO (A+B)	Euro 204.535,76

I prezzi applicati al Computo Metrico Estimativo fanno riferimento al Prezzario della Regione Piemonte 2018 e non sono ridotti del "coefficiente di riduzione" in quanto si tratta di opere poste a totale cura e spese del soggetto proponente.

Il quadro economico è redatto ai sensi del collegato fiscale alla Legge Finanziaria n° 342 del 21 novembre 2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 276 del 25 novembre 2000, che prevede all'Art. 51 la non rilevanza ai fini IVA delle opere di urbanizzazione.

Il progetto in oggetto è composto dai seguenti elaborati **(all. dall'1 al 12)**:

Allegato 01 – Elaborato 1 – doc. U1 - Relazione generale del progetto esecutivo

Allegato 02 – Elaborato 2 – doc. U2 - Elenco prezzi unitari

Allegato 03 – Elaborato 3 – doc. U3 - Computo metrico estimativo

Allegato 04 – Elaborato 4 – doc. U4 - Cronoprogramma delle lavorazioni

Allegato 05 – Elaborato 5 – doc. U5 - Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti

Allegato 06 – Elaborato 6 – doc. U6 - Relazione illuminotecnica

Allegato 07 – Elaborato 7 – Tav.U7.1- Stato attuale - planimetria generale (scala 1:200)

Allegato 08 – Elaborato 8 – Tav.U7.2- Progetto - planimetria generale (scala 1:200)

Allegato 09 – Elaborato 9 – Tav.U7.3 - Progetto - planimetria generale e sezioni area assoggettata (scala 1:100)

Allegato 10 – Elaborato 10 – Tav.U7.4 - Progetto - planimetria generale raccolta acque area "assoggettata" (sc. 1:100)

Allegato 11 – Elaborato 11 – Tav.U7.5 - Progetto - planimetria generale illuminaz. pubblica area "assogg." (sc. 1:100)

Allegato 12 – Elaborato 12 – Tav.U7.6 - Progetto - planimetria generale e sezioni area "a cura e spese" (scala 1:100).

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno utilizzate le fidejussioni previste al Paragrafo II del citato Atto Unilaterale d'Obbligo.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza dei costi dell'opera rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico del soggetto attuatore.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche, indicata dal Proponente. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Proponente.

Il Direttore Lavori nominato redigerà apposito Certificato di Regolare Esecuzione delle opere e gli oneri relativi sono a carico del Proponente.

Tutte le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche sul suolo pubblico dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel "Quaderno per l'abbattimento delle barriere architettoniche nello spazio pubblico" (redatto a cura della Divisione Infrastrutture e Mobilità).

Sarà cura dei soggetti proponenti richiedere le ordinanze occorrenti alla limitazione della circolazione nei tratti di viabilità interessati dai lavori.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

- 1) di approvare - per i motivi espressi in narrativa che qui integralmente si richiamano e in particolare per effetto dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, stipulato dal Notaio Giorgio Gili in Asti, repertorio numero 47447/23424, del 27 dicembre 2016, registrato a Torino, presso il 1° Ufficio delle Entrate, il 26 gennaio 2017, al n° 3090/2228, l'allegato progetto esecutivo relativo delle opere di urbanizzazione a cura e spese in area assoggettata all'uso pubblico ed in area pubblica, relativo al Permesso di Costruire per la realizzazione di una media struttura di vendita ubicata in corso Vercelli 261, per un importo complessivo pari ad Euro 204.535,76, così come previsto negli allegati progettuali elencati in narrativa, COD. CUP C11B16000730004. Le opere saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti, nei limiti del progetto e per gli importi di competenza. Le opere interessanti il suolo pubblico dovranno rispettare le condizioni per l'esecuzione di opere comportanti manomissione e ripristino di sedi stradali e aree verdi;
- 2) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale l'individuazione della Direzione dei Lavori;
- 3) di dare atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (**all. 13**);
- 4) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessora alla Viabilità e Trasporti
Maria Lapietra

Il Vicesindaco
Guido Montanari

Il Direttore
Divisione Infrastrutture e Mobilità
Roberto Bertasio

Il Dirigente
Area Infrastrutture
Giorgio Marengo

Il Direttore
Divisione Urbanistica e Territorio
Sandro Golzio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente
Servizio Urbanizzazioni
Bruna Cavaglià

Il Dirigente
Area Edilizia Privata
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 4 firmato in originale:

LA SINDACA

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

Chiara Appendino

Flavio Roux

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 4 febbraio 2019 al 18 febbraio 2019;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 14 febbraio 2019.