

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

9 giugno 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO  
Roberto FINARDI  
Marco GIUSTA  
Antonino IARIA  
Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON  
Marco PIRONTI  
Sergio ROLANDO  
Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, l'Assessore Alberto SACCO.

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO - LOTTO VA.  
APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE A TOTALE  
CURA E SPESE DELLA PROPONENTE SOCIETA' EATALY REAL ESTATE SRL.  
NUOVO TRATTO PISTA CICLABILE SU VIA NIZZA. IMPORTO EURO 299.004,52.  
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. PRESA D'ATTO.

Proposta dell'Assessora Lapietra e dell'Assessore Iaria.

Il Piano Particolareggiato Lingotto, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 113 del 27 marzo 1990, è stato oggetto nel corso degli anni di varie modifiche.

In particolare, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 245 del 21 dicembre 2011 (mecc. 2011 00351/009), esecutiva dall'8 gennaio 2012, è stata adottata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 10 e 19, comma 2, del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e degli articoli 17, comma 7 e 40 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., una variante che ha recepito le modifiche conseguenti alle diverse distribuzioni delle aree.

Tale modifica al Piano Particolareggiato Lingotto, con contestuale variante urbanistica al P.R.G., è stata successivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2012 (mecc. 2012 07645/009) esecutiva dal 31 dicembre 2012.

Con detta deliberazione veniva anche approvato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione relativo ai lotti I, II, III, V, VI, VII nonché lo schema di Convenzione Urbanistica.

Tale schema è stato inizialmente modificato con deliberazione Giunta Comunale del 4 giugno 2015 (mecc. 2015 02408/009) esecutiva dal 20 giugno 2015, ed è stato oggetto di ulteriori modifiche approvate in ultimo con deliberazione della Giunta Comunale del 1° agosto 2017 (mecc. 2017 03145/009) esecutiva dal 17 agosto 2017.

La Convenzione tra la Città e Eataly Real Estate S.r.L. relativa all'attuazione dei Lotti I, II, III, V, VI, VII è stata dunque stipulata in data 1 agosto 2018 con atto rogito Notaio Giulio Biino rep. N. 41458 .

La Convenzione disciplina, in particolare, il lotto V, suddiviso nei lotti Va, Vb, Vc e Vd, di cui il lotto Va costituisce la prima fase attuativa.

Con l'attuazione del lotto Va, così come previsto dal "Progetto Preliminare Spazi Pubblici" (elaborato n. 12 del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2012 - mecc. 2012 07645/009 sopraccitata), dovrà essere realizzata la sistemazione della porzione di piazza pedonale in continuità con lo spazio pedonale di fronte a Eataly, mentre sul prolungamento di via Biglieri è prevista la realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati e la sistemazione della fascia centrale del medesimo tratto viario.

A seguito della Conferenza dei Servizi della Regione Piemonte del 18 ottobre 2017, prot. 147777/A1903A la Città, in data 6 novembre 2017, ha rilasciato a Eataly Real Estate S.r.l. l'autorizzazione commerciale n. 115A/16 per l'apertura di un nuovo centro commerciale classico G-CC1 di tipo non alimentare sito in Torino - Via Nizza - Lotto V ZUT 12.16 Lingotto.

Al punto 2 del provvedimento conclusivo di autorizzazione commerciale si subordina la messa in esercizio dell'insediamento al rispetto di una serie di prescrizioni, tra cui quella riportata al p.to 2 sub d) relativa alla realizzazione, collaudo e/o consegna anticipata del "collegamento della pista ciclabile bidirezionale tra Piazza Carducci e Via Biglieri". Tali opere,

non previste dalla citata Convenzione Urbanistica, debbono essere quindi oggetto di ulteriore convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo.

In data 7 dicembre 2018 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 20/C/2018 relativo all'intervento privato sul Lotto Va di Eataly Real Estate S.r.L.

In esito ai tavoli di progettazione delle opere di urbanizzazione, coordinati dal Servizio Urbanizzazioni, sono state presentate le versioni concordate relativamente al progetto esecutivo del tratto di pista ciclabile su via Nizza (prot. 28262 del 19 dicembre 2019) e al progetto esecutivo della piazza da assoggettare all'uso pubblico e attraversamenti rialzati (prot. 2753 del 5 febbraio 2020)

In data 6 marzo 2020 sono dunque stati sottoposti alla consueta "Riunione dei Servizi" - indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture e Mobilità con comunicazione prot. 3880 del 18 febbraio 2020 - i progetti esecutivi del lotto delle opere di urbanizzazione previste dagli artt. 5, 7 e 8 della Convenzione per l'attuazione del lotto Va (sistemazione della porzione di piazza pedonale e realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati sul prolungamento via Biglieri) nonché del lotto relativo alle opere richieste in sede di autorizzazione commerciale (nuovo tratto di pista ciclabile da realizzarsi su via Nizza).

I pareri acquisiti in seno all'incontro sono risultati favorevoli limitatamente alla realizzazione del tratto di pista ciclabile da realizzarsi lungo la via Nizza nel tratto compreso tra piazza Carducci e via Biglieri.

In relazione alle opere previste dalla Convenzione (piazza da assoggettare all'uso pubblico e opere sul prolungamento di via Biglieri), il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha invece sollevato osservazioni con comunicazione prot. 5471 del 9 marzo 2020.

Per quel che riguarda la realizzazione della nuova piazza assoggettata all'uso pubblico antistante, il centro commerciale, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha ricordato che l'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G.C. prevede che su tutte le aree già interessate da attività produttive ogni trasformazione debba essere preceduta dalla bonifica ambientale e che a tale fine debba essere presentata una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo e sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda.

Con comunicazione di cui alla nota prot. n. 18033 del 18 ottobre 2012, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali si esprimeva con un parere relativo all'analisi del Progetto Preliminare.

In particolare, si evidenziava che la qualità ambientale del lotto Va risultava tale da garantire l'attuabilità delle previsioni del P.R.G.C. senza avviare le procedure di messa in sicurezza, bonifica e di ripristino ambientale previste dal D.Lgs. 152/06.

La valutazione della qualità ambientale presentata dal Proponente e approvata così come da note prot. n. 4515 del 02 marzo 2007 e prot. n. 11534 del 17 luglio 2008, evidenziava inoltre che i limiti di riferimento assunti nelle analisi di caratterizzazione dei terreni per la verifica di

conformità erano quelli – maggiormente cautelativi – previsti per siti ad uso verde /residenziale, riportate nell' Allegato 5, Parte IV, Tabella 1, Colonna A del D.Lgs. 152/06.

Tale valutazione ambientale, tuttavia, non ha ritenuto necessario analizzare la matrice acqua in considerazione della pregressa destinazione d'uso del sito (deposito / magazzino di sostanze alimentari) e considerata la presenza di una pavimentazione impermeabile, così come evidenziato dal Rapporto Ambientale Preliminare elaborato dallo Studio Genovese & Associati (pag. 8), di cui al. prot. n. 2567 del 4 marzo 2011.

Dall'analisi del Progetto Esecutivo in oggetto è emerso che, rispetto a quanto previsto nell'ambito del Progetto Preliminare approvato, non è più prevista la realizzazione di un parcheggio interrato e delle relative rampe che occupavano parzialmente l'area, bensì verranno realizzate due nuove aree verdi a giardino. Il progetto della piazza prevede inoltre la posa di una pavimentazione di tipo drenante.

Dall'analisi delle fotografie aeree del passato, si può verificare che la porzione di area oggetto dell'intervento non risultava essere compresa – così come la restante porzione del lotto Va, per la quale era stata redatta la Valutazione di Qualità Ambientale sopra menzionata – all'interno dell'insediamento produttivo del vermouth ma, tuttavia, era occupata da un capannone, presumibilmente destinato ad uso industriale.

Per le motivazioni sopra esposte, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha richiesto ai Proponenti una nuova valutazione della qualità ambientale per l'area in oggetto, predisponendo un piano di indagini ambientali da sottoporre, per le opportune valutazioni, allo stesso Servizio prima dell'approvazione del progetto esecutivo.

Al fine di dar corso alla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione poste in capo all'attuazione del lotto Va del Piano Particolareggiato Lingotto, si ritiene, in pendenza delle indagini richieste dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in relazione alla realizzazione della piazza da assoggettare all'uso pubblico e alle opere accessorie sul prolungamento della via Biglieri, di poter dar corso alla approvazione delle opere richieste in seno alla autorizzazione commerciale (pista ciclabile).

La realizzazione di tali opere, non previste dalla citata Convenzione, é stata garantita attraverso apposito Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto a rogito notaio Giulio Biino in data 6 maggio 2020 Rep. n. 43634 Fascicolo numero 21593 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino il 12 maggio 2020 al numero 17024 serie IT e relativa polizza fideiussoria n. 02/85/01099 sottoscritta in data 6 maggio 2020 presso la Banca d'Alba del valore complessivo di Euro 343.849,31.

Alla luce di quanto su esposto è dunque necessario approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto proponente consistenti nella realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile sulla via Nizza, il cui Quadro Economico risulta essere:

**LOTTO PISTA CICLABILE SU VIA NIZZA**

Demolizione	Euro	28.469,87
Pavimentazione	Euro	96.724,06
Segnaletica orizzontale e verticale	Euro	6.906,86
Cordolo delineatore	Euro	21.504,00
Loges	Euro	14.825,63
Arredo urbano	Euro	4.738,71
Opere idrauliche	Euro	4.335,39
Impianto Semaforico	Euro	121.500,00
<b>TOTALE COSTO</b>	<b>Euro</b>	<b>299.004,52</b>

I prezzi applicati al Quadro Economico delle opere di urbanizzazione fanno riferimento al Prezzario della Regione Piemonte Edizione 2019.

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 esecutivo in oggetto, redatto con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del Progetto Esecutivo è composto dai seguenti elaborati:

#### LOTTO PISTA CICLABILE SU VIA NIZZA

- all. 1 Doc. U0 Elenco elaborati;
- all. 2 Doc. U1 Relazione generale;
- all. 3 Doc. U2 Elenco dei prezzi unitari;
- all. 4 Doc. U3 Computo metrico estimativo;
- all. 5 Tav. 4.1 Stato attuale - Planimetria generale (Scala 1:200);
- all. 6 Tav. 4.2 Progetto - Planimetria Generale (Scala 1:200);
- all. 7 Tav. 4.3 Progetto - Sezioni e particolari costruttivi (Scala 1:200 - 1:20);
- all. 8 Tav. 4.4 Progetto - Planimetria Generale: Raccolta delle acque (Scala 1:200)
- all. 9 Tav. 4.5 Progetto - Planimetria Generale: Segnaletica stradale (Scala 1:200)
- all. 10 Doc. 4.6 Elaborati grafici impianto semaforico (elaborato da IREN)
- all. 11 Doc. U5 Cronoprogramma delle lavorazioni;
- all. 12 Doc. U6 Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- all. 13 Doc. U7 Quadro di incidenza della manodopera
- all. 14 Doc. U8 Quadro Economico
- all. 15 Doc. U9 Capitolato

Tutte le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel "Quaderno per l'abbattimento delle barriere architettoniche nello spazio pubblico" (redatto a cura della Direzione Infrastrutture e Mobilità). Prima della loro esecuzione dovrà essere avvisato il Servizio Suolo e Parcheggi della Direzione Infrastrutture e Mobilità.

I Proponenti dovranno attenersi alle norme previste nella deliberazione della Giunta Comunale del 12 maggio 1998 (mecc. 1998 03184/57), esecutiva dal 2 giugno 1998 "Criteri generali per la predisposizione e la verifica delle Convenzioni Urbanistiche" e successive integrazioni: n. 3008 del 3 dicembre 1998 (mecc. 1998 10036/57), esecutiva dal 24 dicembre 1998, n. 813 del 20 aprile 1999 (mecc. 1999 01900/57), esecutiva dall'11 maggio 1999 e n. 3508 del 21 dicembre 1999 (mecc. 1999 12290/57) esecutiva dall' 11 gennaio 2000, e deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 (mecc. 2010 02469/009) esecutiva dall'11 ottobre 2010 in cui vengono stabilite le norme a cui attenersi in materia di conduzione delle opere e collaudi in corso d'opera.

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere escussa la fideiussione prevista all'art. 6 del citato Atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Proponente.

Ai sensi dell'art. 4 del citato Atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Proponente, il Direttore dei Lavori sarà scelto dall'Amministrazione sulla base di una terna di professionisti qualificati proposti dai Proponenti.

Il Direttore dei Lavori dovrà gestire la contabilità dell'opera a misura e secondo le norme correnti dei LL.PP., onde consentire al collaudatore la puntuale verifica delle quantità d'opere eseguite.

I collaudi tecnico - amministrativi delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da un tecnico nominato dalla Città, come da art. 7, punto b) della deliberazione 12 maggio 1998 (mecc. 1998 03184/57) esecutiva dal 2 giugno 1998 e s.m.i.; il relativo compenso sarà posto a carico dei Proponenti così come ogni altro onere afferente alle procedure di collaudo a norma di legge, come ulteriormente specificato all'art. 4 del citato Atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Proponente.

In data 28 maggio 2020 con prot. n. 7828 é stato acquisito - come da circolare del Segretario Generale n. 316/T 2.90 - il parere del Servizio Strategie Urbane della Divisione Urbanistica e Territorio, Area Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito in data 26 maggio 2020.

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;

Visto il parere del Servizio Strategie Urbane della Divisione Urbanistica e Territorio, Area Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito in data 26 maggio 2020;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

#### DELIBERA

- 1) di approvare - per i motivi espressi in narrativa che qui integralmente si richiamano e in particolare per effetto dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, l'unito Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione relative al lotto Va del Piano particolareggiato Lingotto consistenti in un nuovo tratto di pista ciclabile su via Nizza da piazza Carducci a via Biglieri da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Proponente per Euro 299.004,52 (COD. CUP C11B20000180004) come da quadro economico riportato in narrativa, composto dagli allegati dettagliatamente descritti in narrativa (**all. dall'1 al 15**); vista la necessità di dare rapido riavvio ai cantieri sospesi per l'emergenza sanitaria si rende, pertanto, necessario, stante l'urgenza, attribuire al presente provvedimento l'immediata eseguibilità;
- 2) di prender atto dell'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente a rogito notaio Giulio Biino in data 6 maggio 2020 Rep. n. 43634 Fascicolo numero 21593 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino il 12 maggio 2020 al numero 17024 serie IT e relativa polizza fideiussoria n. 02/85/01099 sottoscritta in data 6 maggio 2020 presso la Banca d'Alba del valore complessivo di Euro 343.849,31 (**all. 16**);
- 3) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la nomina del Direttore dei Lavori;
- 4) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la nomina del Collaudatore in corso d'opera;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (**all. 17**);
- 6) 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,  
Infrastrutture, Mobilità Sostenibile e  
Politiche per l'Area Metropolitana  
Maria Lapietra  
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia,

LL.PP. e Patrimonio  
Antonino Iaria  
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Il Direttore  
Divisione Infrastrutture e Mobilità  
Roberto Bertasio  
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Il Dirigente  
Area Infrastrutture  
Giorgio Marengo  
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Il Direttore  
Divisione Urbanistica e Territorio  
Sandro Golzio  
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente del Servizio  
Bruna Cavaglià  
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario  
La Dirigente Delegata  
Alessandra Gaidano

Verbale n. 30 firmato in originale:

LA SINDACA  
Chiara Appendino

IL VICESEGRETARIO GENERALE  
Giuseppe Ferrari

---

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 dall'11 giugno al 25 giugno 2020;
- 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 21 giugno 2020.