

Divisione Infrastrutture e Mobilità  
Area Infrastrutture  
Servizio Urbanizzazioni  
GC  
0/B

2020 01715/052

## CITTÀ DI TORINO

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

4 agosto 2020

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

Antonietta DI MARTINO  
Roberto FINARDI  
Marco GIUSTA  
Antonino IARIA  
Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON  
Marco PIRONTI  
Sergio ROLANDO  
Alberto SACCO

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, l'Assessore Alberto UNIA.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: DEMOLIZIONE FABBRICATO USO INDUSTRIALE E RIPLASMAZIONE SLP PER REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE, I ART. 5, C. 9-14, L.106/2011, V.SOMALIA ANG. V.GARRONE AMBITO ATS 16F DE MAISTRE. APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE AREE PUBBLICHE E SU AREE ASSOGGETTATE A CURA E SPESE DEL PROPONENTE. EURO374.904,66.

Proposta dell'Assessora Lapietra  
e dell'Assessore Iaria.

L'intervento è previsto in area destinata dal vigente P.R.G.C., come Area da Trasformare per Servizi - A.T.S. - Ambito 16.f "De Maistre", normata dagli articoli 7 e 20 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C., ai sensi dei quali gli interventi ammessi devono essere attuati attraverso strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero ambito, o a più ambiti, qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria.

In attuazione delle citate norme di P.R.G.C. nelle Aree da Trasformare per Servizi "A.T.S." 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.C.

L'intervento in progetto, tuttavia, prevede l'insediamento di un'attività commerciale che, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e della zonizzazione di P.R.G.C., 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.

Il progetto, nello specifico, prevede la realizzazione di un fabbricato a pianta rettangolare, di metri quadrati 2.290,00 di S.L.P. avente altezza di circa metri 6,85, in posizione arretrata rispetto la via Somalia e allineato sulle due vie costituenti interni di via Fratelli Garrone. Il fronte principale del fabbricato sarà visibile, principalmente, da via Somalia in quanto l'area libera prospettante, verrà sistemata, in parte a verde in piena terra, per metri quadrati 462,13, in parte a parcheggio, per metri quadrati 2.762,28, dei quali metri quadrati 1.862,60, pari a n. 48 posti auto, assoggettati all'uso pubblico e metri quadrati 899,68, corrispondenti a n. 31 posti auto, destinati a parcheggio privato.

La costruzione si sviluppa ad un unico piano fuori terra dove saranno collocati il negozio, i magazzini, gli spazi di lavorazione accessori all'attività commerciale e i locali spogliatoio per il personale. Lo spazio per il carico/scarico merci è previsto nella parte dell'edificio posto a nord. La copertura è prevista piana e destinata ad ospitare parte della componente tecnologica, gli impianti fotovoltaici e verde pensile.

Inoltre, sono previste Opere di Urbanizzazione interamente realizzate a cura e spese del proponente su aree di suolo pubblico quali:

- risagomatura dei marciapiedi in corrispondenza degli incroci tra via Somalia e i due

- interni di via Fratelli Garrone con contestuale realizzazione degli scivoli per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- ripristino e rifacimento pavimentazioni dell'area "Skate" e del campo di calcetto, siti sull'adiacente area verde destinata a giardino pubblico;
  - manutenzione straordinaria degli spazi esistenti, a contorno tra le vie Artom, Fratelli Garrone e Somalia, destinati a verde pubblico;
  - opere su aree assoggettate:
  - attrezzaggio del parcheggio assoggettato all'uso pubblico.

In data 15 maggio 2019, con nota assunta al prot. 11589, l'Area Edilizia Privata trasmetteva al Servizio Urbanizzazioni il progetto di fattibilità tecnico-economica 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 3 luglio 2019, durante la quale emergeva la necessità di apporre alcune integrazioni/variazioni al progetto.

Con nota del 29 ottobre 2019, prot. 24141, il Servizio Edilizia Privata trasmetteva il progetto integrato da parte del proponente.

In data 6 novembre 2019, prot. 24786, il Servizio Urbanizzazioni esprimeva parere favorevole sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

Gli importi delle opere di urbanizzazione desunti dai computi metrico-estimativi del progetto di fattibilità tecnico-economica risultavano i seguenti:

Opere su aree assoggettate a parcheggio	Euro 176.989,69
Opere su aree di suolo pubblico:	
abbattimento barriere architettoniche e	
risagomatura marciapiedi via Fratelli Garrone - via Somalia	Euro 48.902,86
ripristino e manutenzione straordinaria degli spazi verdi	
esistenti al contorno tra via Artom, via Fratelli Garrone e via Somalia	<u>Euro 141.310,05</u>
Totale opere	Euro 367.202,60

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 del 16 dicembre 2019 (mecc. 2019 05427/020), esecutiva dal 30 dicembre 2019. Successivamente, l'area Edilizia Privata ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 9/s/2020 del 22 maggio 2020, alle condizioni previste nell'Atto Unilaterale d'Obbligo, stipulato dal Notaio Giorgio Gili in Asti (AT), il 30 dicembre 2019, repertorio 53505/28124, alla presenza del signor Alessandro Giovanni Bramafarina, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Carrera S.r.l. con sede in Milano, corso di Porta Vittoria n. 5.

Le condizioni dettate nel suddetto Atto unilaterale includono l'impegno a realizzare a cura e spese del proponente le opere di urbanizzazione su aree assoggettate e di riqualificazione dello

spazio pubblico al contorno dell'area oggetto d'intervento, così come approvate, in fase di progetto di fattibilità tecnico-economica dai Servizi Tecnici competenti della Città con parere favorevole (prot. 24786 del 6 novembre 2019).

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 libera prospettante al fronte principale del fabbricato su via Somalia in parte a parcheggio per metri quadrati 1.862,60, pari a n. 48 posti auto, assoggettati all'uso pubblico e metri quadrati 899,68, corrispondenti a n. 31 posti auto, destinati a parcheggio privato.

In data 14 aprile 2020, con nota assunta al prot. n. 6446 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.

Da un primo esame da parte del Servizio Urbanizzazioni, emergeva la necessità di apportare alcune integrazioni al progetto esecutivo e pertanto con nota del 13 maggio 2020, prot. 7280, si illustravano al progettista le modifiche progettuali finalizzate anche al successivo esame da parte dei servizi interessati.

A causa dell'emergenza sanitaria Covid-19 non è stato possibile convocare la consueta riunione dei servizi e sottoutenti interessati per l'esame del progetto esecutivo; tale progetto infatti è stato inviato a ciascuno a mezzo via telematica in data 29 maggio 2020, con nota prot. 7883, per l'espressione dei pareri di competenza.

Sono pervenuti via via i singoli pareri che sono stati raccolti in un fascicolo allegato alla presente deliberazione (**all. 1**)

Il proponente, infine, ha presentato al Servizio Urbanizzazioni, in data 24 luglio 2020, nota prot. 10412, il progetto esecutivo integrato e modificato ottemperando alle varie richieste;

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 a complessivi Euro 374.904,66.

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

<u>Parcheggio assoggettato ad uso pubblico</u>	
pavimentazioni	Euro 111.262,01
verde	Euro 13.154,96
accessori	Euro 8.652,25
illuminazione e colonnine	Euro 40.952,62
segnaletica	Euro 638,17
acque bianche	Euro 9.781,19
<b>A - Totale opere in aree assoggettate</b>	<b>Euro 184.441,20</b>

Il Quadro Economico relativo alle opere di riqualificazione su suolo pubblico risulta essere il seguente:

<u>abbattimento barriere architettoniche</u>	<u>e risagomatura marciapiedi v. Garrone e Somalia</u>	
pavimentazioni	Euro	43.441,62
acque bianche	Euro	3.161,13
segnaletica	Euro	1.480,79
<u>Opere di ripristino e manutenzione straordinaria spazi verdi tra v. Artom e Garrone</u>		
verde	Euro	21.928,24
accessori	Euro	16.316,26
aree gioco e sport	Euro	96.756,94
acque bianche	Euro	1.203,58
pavimentazioni	Euro	6.174,90
B - Totale opere in aree pubbliche	Euro	190.463,46
TOTALE COMPLESSIVO (A+B)	<u>Euro</u>	<u>374.904,66</u>

I prezzi applicati al Computo Metrico Estimativo fanno riferimento al Prezzario della Regione Piemonte 2019 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 I.V.A. delle opere di urbanizzazione.

Il progetto in oggetto è composto dai seguenti elaborati:

allegato 2 (all. 2) – FASCICOLO A) su formato A3 relativo a OPERE SU AREA ASSOGGETTATA contenente:

Relazione tecnica-illustrativa;

Quadro Economico;

Computo metrico-estimativo;

Nuovi prezzi, preventivi, elenco prezzi;

Capitolato tecnico;

Cronoprogramma e fasi di cantiere

TAV. 1           ESTRATTO PRGC

TAV. 2           DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAV. 3           PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO

TAV. 4           PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

TAV. A5         PLANIMETRIA RILIEVO ALTIMETRICO

TAV. A6         PLANIMETRIA PARCHEGGIO AREA ASSOGGETTATA

TAV. A.6.1      PLANIMETRIA PARCHEGGIO INGRESSO CARICO/SCARICO

TAV. A7         PLANIMETRIA PARCHEGGIO SEGNALETICA

TAV. A8.1       PLANIMETRIA PARCHEGGIO ILLUMINAZIONE CAVIDOTTI

## APPARECCHI

TAV. A8.2	PLANIMETRIA PARCHEGGIO COLONNINE ELETTRICHE
TAV. A9	SEZIONE LONGITUDINALE PARCHEGGIO
TAV. A10	PARTICOLARE PARCHEGGIO DRENANTE SEZIONE-PLANIMETRIA
TAV. A11	PLANIMETRIA PARCHEGGIO RACCOLTA ACQUE BIANCHE

allegato 3 (**all. 3**) – FASCICOLO B) su formato A3 relativo a OPERE SU AREA PUBBLICA contenente:

Relazione tecnica illustrativa

Quadro economico

Computo metrico estimativo

Nuovi prezzi, preventivi, elenco prezzi

Capitolato tecnico

Cronoprogramma e fasi di cantiere

TAV. 1	ESTRATTO PRGC
TAV. 2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAV. 3	PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO
TAV. 4	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
TAV. B5	VIA SOMALIA ATTRAVERSAMENTI PEDONALI ESISTENTI
TAV. B6	VIA SOMALIA ABBATTIMENTO BARRIERE
TAV. B7	VIA SOMALIA ABBATTIMENTO BARRIERE PARTICOLARI
TAV. B8	VIA SOMALIA ABBATTIMENTO BARRIERE PARTICOLARI
TAV. B9	VIA SOMALIA ABBATTIMENTO BARRIERE PARTICOLARI
TAV. B10	VIA SOMALIA ABBATTIMENTO BARRIERE PARTICOLARI -SEZIONE
TAV. B11	AREA VIA ARTOM PLANIMETRIA GENERALE DI INTERVENTO
TAV. B12	AREA VIA ARTOM PLANIMETRIA CAMPETTO POLIVALENTE
TAV. B13	AREA VIA ARTOM PLANIMETRIA CAMPO SKATE
TAV. B14	AREA VIA ARTOM NORD PLANIMETRIA GENERALE
TAV. B15	AREA VIA ARTOM SUD PLANIMETRIAGENERALE

**(all. 4)** allegato 04 SCHEDA TECNICA INTERVENTO

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.

In data 30 luglio 2020 con prot. n. 10745 è stato acquisito - come da circolare del Segretario Generale n. 316/T 2.90 - il parere dell'Area Edilizia Privata prot. 5799 del 30 luglio 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 dell'Area Edilizia Privata prot. 5799 del 30 luglio 2020;

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 (AT), il 30 dicembre 2019, repertorio 53505/28124, l'allegato progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione a cura e spese in area assoggettata all'uso pubblico ed in area pubblica in via Somalia, angolo via Garrone (CUP C11B19000620004), per un importo complessivo pari Euro 374.904,66 così come previsto negli allegati progettuali. 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. 5**);
- 4) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, vista la necessità di dare rapido riavvio ai cantieri sospesi per l'emergenza sanitaria.

L'Assessora alla Viabilità e Trasporti,  
Infrastrutture, Mobilità Sostenibile e  
Politiche per l'Area Metropolitana  
Maria Lapietra

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia,  
LL.PP. e Patrimonio  
Antonino Iaria  
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Il Direttore  
Divisione Infrastrutture e Mobilità  
Roberto Bertasio

Il Dirigente  
Area Infrastrutture  
Giorgio Marengo

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

Il Dirigente  
Area Edilizia Privata  
Mauro Cortese



Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente del Servizio  
Bruna Cavaglià

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario  
La Dirigente Delegata  
Alessandra Gaidano

Verbale n. 45 firmato in originale:

LA SINDACA  
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mario Spoto

---

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 7 agosto 2020 al 21 agosto 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 17 agosto 2020.