



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA' (V14)
AREA INFRASTRUTTURE**

ATTO N. DEL 40

Torino, 25/01/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA	Carlotta SALERNO
Paolo CHIAVARINO	Jacopo ROSATELLI
Chiara FOGLIETTA	Rosanna PURCHIA
Paolo MAZZOLENI	Giovanna PENTENERO
Gabriella NARDELLI	Francesco TRESSO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: PARZIALE DEMOLIZIONE FABBRICATO PRODUTTIVO CON RIPLASMAZIONE SLP MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE DELLA PORZIONE CONSERVATA E RESTAURO DI FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE IN VIA MODENA N. 27/A - P.D.C. IN DEROGA. EX ART. 14 D.P.R. N. 380/2001 E ART. 5 COMMI 9-14 LEGGE N. 106/2011. APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE PUBBLICHE A TOTALE CURA E SPESE DEL PROPONENTE PER EURO 30.639,57.

L'area in oggetto, facente parte della Circostrizione Amministrativa 7 - Aurora, Vanchiglia, Sassi, Madonna del Pilone - è collocata all'interno dell'isolato urbano delimitato da via Foggia, via Modena, via Perugia e corso Verona.

Il contesto urbano circostante è contraddistinto da una serie di fabbricati residenziali risalenti

principalmente al periodo di inizio secolo scorso, aventi caratteristiche costruttive omogenee, con alcuni innesti di fabbricati residenziali più recenti e un'importante presenza di costruzioni a destinazione produttiva/artigianale alcune ancora in attività e altre, ormai da tempo, inutilizzate.

La proprietà, in data 7 giugno 2017, ha presentato al protocollo dell'Area Edilizia Privata istanza registrata con n. 2017/15/10780, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per i parametri della densità edilizia e destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 ed articolo 5 commi 9-14 della Legge n. 106/2011, per la parziale demolizione di fabbricato esistente a destinazione produttiva, ricostruzione della porzione demolita, in sopraelevazione alla parte di fabbricato conservato, al fine di realizzare un nuovo complesso edilizio a due piani fuori terra avente destinazione residenziale e restauro e risanamento conservativo di edificio esistente, anch'esso a due piani fuori terra, prospettante via Foggia.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Zona Urbana di Trasformazione, Ambito 9.10 "Fonderia" normata 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 approvato risulta, pertanto, non ammesso con le regole ordinarie di attuazione previste dal P.R.G.C..

Il progetto approvato, tuttavia, prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale 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 edilizio è avvenuta in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, in quanto l'intervento approvato 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.

Tale progetto edilizio è stato approvato con Permesso a costruire n.7/S/2020, nello specifico, prevede la demolizione di una parte (metri quadrati 177,60) del fabbricato produttivo, originariamente di metri quadrati 363,13 di S.L.P., e la riplasmazione della stessa superficie oltre alla quota aggiuntiva, consentita come misura premiale dall'articolo 5 comma 9 lettera a) e comma 14 pari al 10% della superficie coperta demolita, pari a metri quadrati 195,36 (177,60+17,76) mediante un intervento di ristrutturazione edilizia.

Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, in conformità ai criteri previsti dalla deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) esecutiva dal 10 aprile 2014, è stato calcolato il valore del contributo di riqualificazione che, per l'intervento in questione, è pari ad Euro 9.774,40.

Le suddette opere di urbanizzazione, realizzate a cura e spese del richiedente, consistono in: rifacimento marciapiede antistante il lotto d'intervento, rialzo ed asfaltatura dell'incrocio tra via Modena e via Foggia, realizzazione degli scivoli dei marciapiedi e posa della segnaletica stradale.

Il Progetto di Fattibilità delle suddette opere di urbanizzazione per un importo complessivo pari ad Euro 21.663,58 è stato esaminato favorevolmente dal competente Servizio Urbanizzazioni, come da parere del 22 maggio 2018.

Tale intervento in deroga, è stato approvato con Deliberazione della Consiglio Comunale del 4 febbraio 2018 (mecc. 2018 06684/020) esecutiva dal 18 febbraio 2018

Le condizioni dettate nell'Atto unilaterale d'Obbligo rep.77.717 del 4 marzo 2020 rogito notaio Pene Vidari, Tardivo, Giunipero , facente parte del Permesso a costruire sopra citato, includono l'impegno a realizzare a cura e spese del proponente le opere di urbanizzazione su aree pubbliche al contorno dell'area oggetto d'intervento edilizio, così come approvate, in fase di progetto di fattibilità tecnico economica dai Servizi Tecnici competenti della Città con parere favorevole.

In data 20/11/2020 è stato consegnato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed a seguito dei sopralluoghi effettuati con i Servizi competenti lo stesso è stato sviluppato sulla base delle ulteriori necessità emerse.

Il progetto così integrato perveniva all'U.O. Urbanizzazioni in data 13 luglio 2021 con prot. 12818.

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 13/07/2021, con nota prot. 12875, per l'espressione dei pareri di competenza.

Con Verbale dell'U.O. Urbanizzazioni sono stati raccolti i seguenti pareri favorevoli:

- Servizio Suolo e Parcheggi nota del 13/07/2021 prot. 12876;
- Servizio Mobilità e Viabilità, nota del 27/07/2021 prot. 13688.

In data 29/09/2021 prot. 17073 è stato consegnato all'Unità Operativa Urbanizzazioni il nuovo progetto esecutivo adeguato alle richieste, come da verbali suddetti, le cui opere consistenti in :

- rifacimento del marciapiede lato via Modena in asfalto come quello esistente, ma attualmente deteriorato;
- rifacimento del marciapiede lato via Foggia in lastre di pietra, su nuovo sottofondo e leggermente distanziate dalla facciata dell'edificio in analogia con la parte finale dello stesso marciapiede verso corso Verona;
- creazione di 4 marciapiedi curvi all'angolo di via Modena e Foggia raccordati con marciapiedi esistenti;
- rialzo e riasfaltatura dell'incrocio tra via Modena e via Foggia fino al raggiungimento della quota dei marciapiedi con cui verrà raccordato, con la creazione di 4 rampe;
- realizzazione delle necessarie opere di segnaletica stradale.

L'importo delle opere sopra descritte, totalmente a cura e spese del proponente, ammonta a complessivi Euro 30.639,57.

Il relativo Quadro Economico risulta essere il seguente:

Opere edili stradali Euro 23.906,21

Segnaletica stradale Euro 1.717,46

Fognature Euro 3.503,36
Impianti tranviari Euro 1.512,54
Totale opere in aree pubbliche Euro 30.639,57

I prezzi applicati al Computo Metrico Estimativo fanno riferimento al Prezzario della Regione Piemonte 2020 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. 1 Elenco elaborati
- ALL. 2 EG-demolizioni e costruzioni
- ALL 3 EG-sezioni di progetto
- ALL 4 EG particolare
- ALL 5 EG piante sf e progetto
- ALL 6 Relazione Descrittiva Generale
- ALL 7 Quadro Economico
- ALL 8 Elenco Prezzi
- ALL 9 Cronoprogramma
- ALL 10 Computo Metrico Estimativo
- ALL 11 Capitolato Spec App Op. Stradali
- ALL 12 Attestazione di idoneità all'esecuzione delle opere
- ALL 13 Dichiarazione di non ricorrenza dei presupposti per la valutazione di impatto economico.

L'attestazione di idoneità del suddetto progetto all'affidamento delle opere è stata rilasciata dal Dirigente dell'Area Infrastrutture in data 30 settembre 2021 (allegato 12).

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, sulla base del progetto esecutivo che si approva col presente atto, sarà necessario integrare prima dell'inizio dei lavori, il citato Atto Unilaterale d'Obbligo e la polizza fidejussoria per un importo pari a Euro 9.873,59, derivante da: Euro 33.703,53 (importo opere progetto esecutivo, comprensivo 10% di garanzia), desunto l'importo già garantito con polizza n. 400003795 di Generali Ramo cauzioni, corrispondente a Euro 23.829,94 (importo progetto di fattibilità comprensivo 10% di garanzia).

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, come previsto all'art. 1 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo

sopra citato.

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 03 novembre 2021, con prot. n. 19322, è stato acquisito - come da circolare del Segretario Generale n. 316/T 2.90 - il parere dell'Area Edilizia Privata, Servizio Permessi in Deroga e Convenzioni.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visto il parere dell'Area Edilizia Privata Servizio Permessi in Deroga e Convenzioni, prot. 19322 del 03 novembre 2021.;

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;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

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 con rep. 77717 notai Pene Vidari - Tardivo - Giunipero di Corteranzo - Morone Associati del 4 marzo 2020 l'allegato progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione a cura e spese in area pubblica, per un importo complessivo pari Euro 30.639,57 (COD. CUP C11B20001500004) così come previsto negli allegati progettuali, (**allegati da 1 a 11**) dettagliatamente descritti in narrativa e come da elenco riepilogativo allegato (allegato 0). 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 dare atto che, poiché il progetto esecutivo è pari a Euro 30.639,57 e il progetto di fattibilità approvato era pari a euro 21.663,58, si rende necessario integrare prima dell'inizio dei lavori, il citato Atto Unilaterale d'Obbligo e la polizza fidejussoria già stipulata per un importo pari a € 9.873,59, derivante da: euro 33.703,53 (importo opere progetto esecutivo, comprensivo 10% di garanzia), meno l'importo già garantito con polizza n. 400003795 di *Generali Ramo Cauzioni*, corrispondente a euro 23.829,94 (importo progetto di fattibilità comprensivo 10% di garanzia).
3. di dare atto che il progetto è stato redatto nel rispetto della normativa vigente ed è idoneo ai fini

- del successivo affidamento delle opere (all.12);
4. di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la regolarizzazione contabile procedendo all'impegno di spesa e all'accertamento di entrata delle opere di sistemazione realizzate a cura e spese del proponente
 5. di dare atto che, conformemente all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, la realizzazione delle opere pubbliche a cura e spese del proponente, oggetto del presente atto, è coerente con gli strumenti e programmi urbanistici esistenti;
 6. di dare atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (allegato 13)
 7. 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, per motivi di sicurezza pubblica, stante le condizioni in cui vertono i marciapiedi in stato di degrado e alterazione (parte preponderante dell'intervento di riqualificazione previsto dal presente progetto)

Il presente provvedimento non comporta oneri per la Città, in quanto le opere saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti, nei limiti del progetto e per gli importi di competenza

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA P.O. CON DELEGA
Patrizia Petrecca

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-40-2022-All_1-Allegato_0_elenco_riepilogativo_allegati.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

2. DEL-40-2022-All_2-ALL_1-elenco_elaborati.pdf
3. DEL-40-2022-All_3-ALL_2_EG-demolizioni_e_costruzioni.pdf
4. DEL-40-2022-All_4-ALL_3_EG-sezioni_di_progetto.pdf
5. DEL-40-2022-All_5-ALL_4_EG-particolare.pdf
6. DEL-40-2022-All_6-ALL_5_EG-piante_sf_e_progetto.pdf
7. DEL-40-2022-All_7-ALL_6_Relazione_Descrittiva_Generale.pdf
8. DEL-40-2022-All_8-ALL_7_Quadro_Economico.pdf
9. DEL-40-2022-All_9-ALL_8_Elenco_Prezzi.pdf
10. DEL-40-2022-All_10-ALL_9_Cronoprogramma.pdf
11. DEL-40-2022-All_11-ALL_10_Computo_Metrico_Estimativo.pdf
12. DEL-40-2022-All_12-ALL_11_Capitolato_Spec_App_Op_Stradali.pdf
13. DEL-40-2022-All_13-All_12_attestaz_idoneita_opera.docx.p7m
14. DEL-40-2022-All_14-All_13_dichiarazione_no_vie_.docx.p7m

