



CITTA' DI TORINO

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

ATTO N. DEL 149

Torino, 15/03/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Chiara FOGLIETTA

Gabriella NARDELLI

Giovanna PENTENERO

Francesco TRESSO

Carlotta SALERNO

Jacopo ROSATELLI

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Paolo MAZZOLENI - Rosanna PURCHIA

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA "37 SEXIES UNIONE SOVIETICA" C.D. EX IFAS -ARTICOLAZIONE IN LOTTI FUNZIONALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE APPROVATE IN PARTE CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1216 DEL 21/12/2021 - SCHEMA DI CONVENZIONE MODIFICATIVA - APPROVAZIONE.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 23 febbraio 2021, esecutiva dal 6 marzo 2021, veniva approvato il Piano Esecutivo Convenzionato, avente ad oggetto l'area della superficie catastale complessiva pari a mq. 17.690 ricompresa nell'Area M1 "37 sexies UNIONE SOVIETICA", tra corso Unione Sovietica, corso Sebastopoli, via Tunisi e via Arduino, di proprietà della società "FILADELFIA SRL".

In particolare il P.E.C. articola gli interventi in 2 fasi con tre lotti edilizi di intervento (Fase 1: Lotti 1 e 2 e Fase 2: Lotto 3): nel Lotto 1 è previsto un edificio ad uno/due piani fuori terra, destinato ad ospitare una o più Medie Strutture di Vendita per un massimo di 2.600 mq di S.L.P. complessiva,

con relativi parcheggi; nel Lotto 2 è prevista la realizzazione di un edificio ad uno/due piani fuori terra destinato ad ospitare una o più Medie Strutture di Vendita per un massimo di 2.300 mq di S.L.P. complessiva, con relativi parcheggi; inoltre, nel Lotto 3 verrà realizzato un insediamento residenziale pluripiano di 2.486 mq di S.L.P., di cui 2.237 mq. di residenza libera e 249 mq. di residenza convenzionata, con relativa autorimessa interrata al servizio delle unità residenziali e con, in adiacenza, un edificio ad un piano fuori terra a destinazione commerciale di 674 mq di S.L.P.

Il P.E.C. ha altresì approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione. Tale progetto riguarda le opere da eseguire sia a scomputo degli oneri dovuti che a cura e spese del Proponente. In particolare, le opere di urbanizzazione a scomputo, strettamente funzionali all'intervento, verranno realizzate su aree esterne all'area di P.E.C. e riguardano: opere stradali, segnaletica orizzontale e verticale, opere a verde, riqualificazione dei controviai degli adiacenti corso Unione Sovietica e corso Sebastopoli nonché realizzazione, in corso Sebastopoli, di un tratto di pista ciclabile con relativo impianto semaforico, di connessione tra corso Galileo Ferraris e corso Unione Sovietica.

In data 5 marzo 2021, con atto rogito Notaio Ganelli, repertorio numero 48946/31726, veniva sottoscritta la Convenzione edilizia per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato.

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri, ai sensi della succitata Convenzione, venivano poste in carico al soggetto attuatore del Lotto edilizio 1 condizionando - come indicato all'art. 9 - l'agibilità relativa agli interventi edilizi sui Lotti 1 e 2 al collaudo favorevole delle citate opere di urbanizzazione.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 1216 del 21 dicembre 2021, esecutiva dal 1 gennaio 2022, veniva approvato il progetto esecutivo delle opere urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri per Euro 515.059,06 - valore già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010, esecutiva dal 11 ottobre 2020 - oltre ad opere da realizzarsi a cura e spese del Soggetto Proponente per euro 325.915,80, relative al Lotto Edilizio 1 (COD. CUP C11B21010120004).

La società "LIDL ITALIA SRL" a socio unico, senza peraltro in alcun modo variare il contenuto sostanziale degli impegni assunti dal Proponente né le garanzie fideiussorie connesse, ha evidenziato la necessità di realizzare nei tempi di seguito precisati tutte le Opere di Urbanizzazione a Scomputo, che consistono sia in opere strettamente funzionali all'attività commerciale di prossima apertura, sia in opere funzionali alla complessiva attuazione del P.E.C. da realizzarsi nel tratto di corso Sebastopoli compreso tra Corso Galileo Ferraris e Via Giordano Bruno.

Ha dunque proposto al Comune di Torino, formalizzata da ultimo con nota prot. n. 3039 del 21.02.2022, una modifica della suddetta Convenzione con riferimento alle tempistiche di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione a Scomputo ed alla conseguente presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dei diversi Lotti edilizi. In particolare, il Soggetto Attuatore del Lotto edilizio 1 ha proposto alla Città di articolare l'attuazione delle Opere di urbanizzazione in Lotti di opere funzionali ai rispettivi Lotti edilizi.

Tale proposta è coerente con l'articolo 15 della Convenzione sottoscritta il 5 marzo 2021 che prevede: *"Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa a ciascun intervento edilizio sui Lotti n. 1 (uno), 2 (due) e 3 (tre) è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo, e relativa approvazione, di tutte le corrispondenti opere di urbanizzazione, sia a scomputo degli oneri esterne all'Area "ex Ifas" che a cura e spese del Proponente, sui relativi lotti funzionali di opere di urbanizzazione (allegato D di cui sopra)";*

A parziale modifica dell'art. 9 della Convenzione, sottoscritta in data 5 marzo 2021, con il presente provvedimento si prevede che la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il cui Progetto Esecutivo – limitatamente a tutte le opere a scomputo e alle sole opere a cura e spese relative al

Lotto Edilizio 1 - è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1216 in data 21 dicembre 2021, avvenga per lotti funzionali ai Lotti edilizi del P.E.C. (Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3), e precisamente:

- Al LOTTO EDILIZIO 1 corrispondono i lotti funzionali di opere di urbanizzazione A1 (a scomputo degli oneri) e A2 (a cura e spese del Soggetto Attuatore);
- Al LOTTO EDILIZIO 2 corrispondono i lotti funzionali di opere di urbanizzazione B1 (a scomputo degli oneri) e B2 (a cura e spese del Soggetto Attuatore);
- Al LOTTO EDILIZIO 3 corrispondono i lotti funzionali di opere di urbanizzazione C1 (a scomputo degli oneri) e C2 (a cura e spese del Soggetto Attuatore).

Di seguito vengono sinteticamente illustrate le opere funzionali ai citati Lotti edilizi:

– LOTTO A1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO FUNZIONALI AL LOTTO EDILIZIO 1:

- a. Sistemazione del controviaie nord di Corso Sebastopoli nel tratto compreso tra corso Unione Sovietica e via Tunisi, comprensiva della banchina alberata;
- b. Sistemazione dei marciapiedi lungo i tre lati del Lotto edilizio 1 (Corso Sebastopoli, Via Tunisi, Corso Unione Sovietica fronte Lotto), e realizzazione e/o recupero dei nasi agli incroci tra Corso Sebastopoli/Corso Unione Sovietica, Corso Sebastopoli/Via Tunisi e Via Tunisi/ Via Spaventa, per un importo complessivo pari a Euro 79.105,03 al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010 – pari a netti Euro 63.284,02 di cui alla deliberazione n. 1216 del 21 dicembre 2021 sopraccitata.

– LOTTO A2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA E SPESE FUNZIONALI AL LOTTO EDILIZIO 1:

Sistemazione superficiale delle aree da assoggettare all'uso pubblico con realizzazione del viale pedonale alberato, dei parcheggi e delle aree verdi, comprensiva di tutte le urbanizzazioni occorrenti, per un importo complessivo pari a Euro 325.915,80 di cui alla deliberazione n. 1216 del 21 dicembre 2021 sopraccitata.

– LOTTO B1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO FUNZIONALI AL LOTTO EDILIZIO 2:

- a. opere di finitura della pavimentazione stradale su Corso Unione Sovietica sino all'incrocio con via Arduino, chiusura della banchina spartitraffico in corrispondenza della via stessa, rifacimento dell'illuminazione pubblica via Arduino e sistemazione marciapiede via Arduino;
 - b. sistemazione controviaie di Corso Sebastopoli nel tratto compreso tra Via Tunisi e Corso Unione Sovietica, lato sud, comprensiva della banchina alberata;
 - c. sistemazione controviaie nord e sud di Corso Sebastopoli nel tratto compreso tra Via Tunisi e via Giordano Bruno, comprensiva delle banchine alberate,
- per un importo complessivo pari a Euro 260.968,39 al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 (mecc. 2010 02469/009) – pari a netti Euro 208.774,71 di cui alla deliberazione n. 1216 del 21 dicembre 2021 sopraccitata.

– LOTTO B2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA E SPESE FUNZIONALI AL LOTTO EDILIZIO 2:

- a. Sistemazione superficiale delle aree da assoggettare all'uso pubblico con realizzazione dei parcheggi e delle aree verdi, comprensiva di tutte le urbanizzazioni occorrenti, per un importo complessivo pari a Euro 35.054,61. Tale importo, desunto dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato contestualmente al PEC, non è stato oggetto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 1216 del 21 dicembre 2021 di approvazione del Progetto Esecutivo.

– LOTTO C1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO FUNZIONALI LOTTO EDILIZIO 3:

- a. sistemazione tratto di Corso Sebastopoli tra Corso Galileo Ferraris e Corso Unione Sovietica comprensiva delle alberate e degli incroci tra Corso Sebastopoli e Corso Galileo Ferraris e tra Corso Sebastopoli e Corso Unione Sovietica;
 - b. sistemazione degli incroci semaforizzati lungo Corso Sebastopoli, nel tratto da Corso Galileo Ferraris a Via Giordano Bruno;
 - c. rifacimento impianti semaforici agli incroci tra corso Sebastopoli/corso Galileo Ferraris, corso Sebastopoli/corso Unione Sovietica e tra corso Sebastopoli/via Giordano Bruno;
 - d. sostituzione lanterne semaforiche all'incrocio tra corso Sebastopoli e via Tunisi,
- per un importo complessivo pari a Euro 303.750,40 (comprensivo di Euro 235.702,00 per la sistemazione dei semafori a cura di IREN) al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 (mecc. 2010 02469/009) – pari a netti Euro 243.000,33 di cui alla deliberazione n. 1216 del 21 dicembre 2021, sopraccitata.

– LOTTO C2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA E SPESE FUNZIONALI AL LOTTO EDILIZIO 3:

Sistemazione superficiale delle aree da assoggettare all'uso pubblico con realizzazione di percorsi pedonali interni, parcheggi e aree verdi, comprensiva di tutte le urbanizzazioni occorrenti, per un importo complessivo pari a Euro 129.627,21. Tale importo, desunto dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato contestualmente al PEC, non è stato oggetto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 1216 del 21 dicembre 2021 di approvazione del Progetto Esecutivo.

Si riassume a seguire l'articolazione in lotti sopra descritta:

Opere a scomputo - Lotto A1 Euro 63.284,02

Opere a scomputo – Lotto B1 Euro 208.774,71

Opere a scomputo – Lotto C1 Euro 243.000,33

Totale Opere a scomputo (Del. Esecutivo 1216/2021) Euro 515.059,06

Opere a cura e spese – Lotto A2 Euro 325.915,80

Totale Opere a cura e spese (Del. Esecutivo 1216/2021) Euro 325.915,80

Opere a cura e spese – Lotto B2 Euro 35.054,61

Opere a cura e spese – Lotto C2 Euro 129.627,21

Totale Opere a cura e spese (Del. Fattibilità 125/2021) Euro 164.681,82

Con nota prot. 3927 del 07.03.22 é pervenuto il parere del Servizio Mobilità, con la specifica che lo stesso si ritiene favorevole, ferme restando le prerogative della Regia Cantieri in sede di richiesta di cantierizzazione.

Con nota prot. 3698 del 02.03.2022 é pervenuto il parere della Divisione Urbanistica e Territorio come da circolare del Segretario Generale n. 316/T 2.90 del 28.05.2020.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà sospesa nel periodo dalla metà di Aprile alla metà di Maggio 2022, e comunque d'intesa con la “regia cantieri” della Città in funzione dello svolgimento dell'Eurovision Song Contest, al fine di non creare problemi alla viabilità veicolare e pedonale di corso Sebastopoli.

A parziale integrazione dell'art. 15 della Convenzione sottoscritta in data 5 marzo 2021, posto che il Soggetto Attuatore del Lotto edilizio 1 si fa carico di tutte le opere a scomputo previste nel P.E.C. e

fermo restando il periodo di sospensione connesso all'Eurovision Song Contest, le stesse opere di urbanizzazione verranno realizzate secondo le tempistiche di cui al cronoprogramma allegato (**all. 4**), entro dicembre 2022.

In coerenza con l'art. 15 della Convenzione sottoscritta in data 5 marzo 2021, e ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa a ciascun intervento edilizio sui Lotti n. 1, 2 e 3 è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo, e relativa approvazione, di tutte le corrispondenti opere di urbanizzazione, sia a scomputo degli oneri esterne all'Area "ex Ifas" che a cura e spese del Proponente, sui relativi lotti funzionali di opere di urbanizzazione A (A1 e A2), B (B1 e B2) e C (C1 e C2), così come riarticolati con il presente provvedimento.

Ad avvenuta approvazione dei collaudi delle opere di urbanizzazione ivi insistenti, i Soggetti Attuatori procederanno all'assoggettamento ad uso pubblico, previ frazionamenti e con atti a cura e spese dei medesimi, delle rispettive aree a servizi pubblici come individuate nell'apposito allegato allo schema di Convenzione.

Dopo il collaudo e nelle more dell'assoggettamento definitivo delle aree, i Soggetti Attuatori dovranno consentire l'utilizzo pubblico delle aree per l'intero arco della giornata e per tutti i giorni della settimana, con totale manleva a favore della Città per qualsivoglia danno e responsabilità.

Ad integrazione e parziale modifica di quanto previsto all'art. 16 della Convenzione sottoscritta in data 5 marzo 2021, la Città non procederà allo svincolo, neanche parziale, della fideiussione rilasciata dall'attuale Soggetto Attuatore del Lotto 1 a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e del pagamento di annessa penale.

E' stata altresì rilasciata dall'attuale Soggetto Attuatore del Lotto 1 la polizza fideiussoria n. 2021/836/53329 del 4 ottobre 2021 emessa da Crédit Agricole a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese sui Lotti edilizi 1 e 2 e del pagamento di annessa penale di importo pari a Euro 397.067,45 . Tale polizza dovrà essere aggiornata sulla base degli importi approvati in sede di progetto esecutivo limitatamente agli impegni del Lotto edilizio 1.

Le opere di urbanizzazione a cura e spese relative ai Lotti edilizi 2 e 3 dovranno essere comunque garantite, per le corrispondenti quote di pertinenza, con apposita polizza fideiussoria prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

Le sopraccitate polizze già rilasciate da LIDL verranno svincolate ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione a scomputo (afferenti ai Lotti edilizi 1, 2 e 3) e ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo delle opere a cura e spese relative al Lotto edilizio 1 nonché alla sottoscrizione del corrispondente atto di assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi.

Parimenti le polizze fideiussorie rilasciate per le opere a cura e spese dai Soggetti Attuatori dei Lotti 2 e 3 verranno svincolate ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo delle opere stesse nonché alla sottoscrizione dei corrispondenti atti di assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi.

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 della Divisione Urbanistica e Territorio prot.3698 del 02.03.2022;

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 l'articolazione in lotti funzionali delle opere di urbanizzazione del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA M1 "37 SEXIES UNIONE SOVIETICA" C.D. EX IFAS approvate in parte con la Deliberazione della Giunta Comunale n.1216 del 21 dicembre 2021, citata in narrativa (COD. CUP C11B21010120004), costituita dai seguenti elaborati:

Allegato 1 - Relazione Illustrativa

Allegato 2 - Quadro Economico

Allegato 3 - Planimetria Generale - Individuazione lotti funzionali

Allegato 4 - Cronoprogramma;

e secondo lo schema sottoindicato:

Opere a scomputo - Lotto A1 Euro 63.284,02

Opere a scomputo – Lotto B1 Euro 208.774,71

Opere a scomputo – Lotto C1 Euro 243.000,33

Totale Opere a scomputo (Del. Esecutivo 1216/2021) Euro 515.059,06

Opere a cura e spese – Lotto A2 Euro 325.915,80

Totale Opere a cura e spese (Del. Esecutivo 1216/2021) Euro 325.915,80

Opere a cura e spese – Lotto B2 Euro 35.054,61

Opere a cura e spese – Lotto C2 Euro 129.627,21

Totale Opere a cura e spese (Del. Fattibilità 125/2021) Euro 164.681,82

Le opere a cura e spese B2 – C2 ad oggi approvate a livello di progettazione di fattibilità tecnico economica con la Deliberazione n. 125 del 23 febbraio 2021 citata in narrativa, saranno oggetto di futura approvazione a livello esecutivo.

2. di approvare lo schema di convenzione modificativa alla Convenzione attuativa del P.E.C. sottoscritta il 5 marzo 2021, con atto rogito Notaio Ganelli, repertorio numero 48946/31726 (**all. 5**);

3. di dare atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo è inserita nella documentazione di programmazione (DUP) e nel relativo Piano delle Opere;

4. di dare atto che, conformemente all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, la realizzazione delle opere su aree private a cura e spese del proponente, oggetto del presente atto, sono coerenti con gli strumenti e programmi urbanistici esistenti;

5. di dare atto che si rinvia a successiva determinazione dirigenziale la regolarizzazione contabile procedendo all'impegno di spesa e all'accertamento di entrata delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a cura e spese del Proponente.

6. di dare atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (**all. 6**);

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, vista la necessità di completare le opere al contorno dell'intervento commerciale privato in edificazione e consentirne l'apertura al pubblico.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Giorgio Marengo

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-149-2022-All_1-ALL01_Relazione_Illustrativa.pdf
2. DEL-149-2022-All_2-ALL02_QuadroEconomico.pdf
3. DEL-149-2022-All_3-ALL03_PlanimetriaLotti.pdf
4. DEL-149-2022-All_4-ALL04_Cronoprogramma.pdf
5. DEL-149-2022-All_5-ALL05_Schema_atto_con_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

6. DEL-149-2022-All_6-ALL06_Dichiarazione_vie.pdf

