



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

ATTO N. DEL 715

Torino, 14/11/2023

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: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AMBITO "8.18/3 SPINA 2 – PORTA SUSAS UMI IV" – APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE PUBBLICHE ED ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO - IMPORTO A SCOMPUTO DEGLI ONERI EURO 429.239,55 E A CURA E SPESE PROPONENTE EURO 265.006,38.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 12 novembre 2018, (mecc. 2018 04899/009) veniva approvato lo schema di Convenzione per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" UMI II, III e IV, tra la Città, la Società FS Sistemi Urbani S.r.l. e la Società RFI S.p.A., successivamente sottoscritta con atto a rogito notaio Francesca Cilluffo in data 29 novembre 2018, Repertorio n. 521 e Raccolta n. 380.

Le aree della UMI IV, consistenti nel complesso immobiliare della ex Stazione di Porta Susa in Piazza XVIII Dicembre n. 4, sono state acquistate dalla Società Vastint Hospitality Italy s.r.l., all'esito di apposita gara pubblica bandita da FS Sistemi Urbani S.r.l., con atto di compravendita stipulato in data 30 novembre 2018 a rogito notaio Pierluigi Scalamogna, Rep. n. 38511/16998,

registrato a Milano 4 il 10 dicembre 2018 al n. 55262 serie 1T, per una SLP complessiva pari a 8.261 mq, di cui 3.000 mq trasferiti dalla UMI II con il P.E.C. in oggetto (acquistati con atto del 13 aprile 2020 rogito notaio Pierluigi Scalamogna, Rep. n. 40164 raccolta 17992), come previsto all'art. 2 della sopracitata Convenzione per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa.

L'intervento progettuale prevede, a seguito della demolizione dei due fabbricati ai lati della stazione storica, la concentrazione del nuovo edificato sul lato nord a destra della Stazione, la sistemazione a verde di una porzione di area a corona dell'intervento e la realizzazione, sul lato sud a sinistra della stessa, di uno spazio pubblico pedonale quale elemento di connessione tra la Stazione dell'Alta Velocità e quella storica.

Il P.E.C. comprende il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, sul quale si è espresso favorevolmente il Servizio Urbanizzazioni con apposito parere e relative prescrizioni del 4 dicembre 2020, prot. n. 18539. Tale progetto riguarda le opere da eseguire sia a scomputo degli oneri dovuti che a cura e spese del Proponente.

Tali opere consistono nella sistemazione dello spazio pubblico pedonale attraverso pavimentazione con relativa illuminazione, opere funzionali al collegamento tra la vecchia e la nuova Stazione, raccolta delle acque meteoriche, cavidotti, segnaletica stradale e arredo urbano, realizzazione di percorsi ciclo pedonali, aree attrezzate, parcheggi a raso nonché la ricostruzione della cabina elettrica interrata, attualmente esistente sulle aree da cedere per servizi pubblici, a scomputo degli oneri di urbanizzazione per una quota pari al 10%.

Gli importi delle opere di urbanizzazione relativi al progetto di fattibilità tecnico economica, desunti dai computi metrico estimativi risultavano i seguenti, già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2010 02469/009) del 27 settembre 2010:

Opere a cura e spese del proponente Euro 168.205,67
Opere a scomputo su area pubblica Euro 346.459,18
Totale opere Euro 514.664,85

Le opere a scomputo consistono nella sistemazione dello spazio pubblico pedonale attraverso pavimentazione con relativa illuminazione, opere funzionali al collegamento tra la vecchia e la nuova Stazione, raccolta delle acque meteoriche, cavidotti, segnaletica stradale e arredo urbano, realizzazione di percorsi ciclo pedonali, aree attrezzate, parcheggi a raso nonché la ricostruzione della cabina elettrica interrata, attualmente esistente sulle aree da cedere per servizi pubblici.

Le opere a cura e spese del proponente consistono nella realizzazione di percorso viabile all'interno dell'area privata funzionale alla completa accessibilità dell'area, sistemazione ripe verdi, impianto di irrigazione sulle aree assoggettate all'uso pubblico, realizzazione della viabilità di accesso al Mezzanino, nonché ricostruzione della predetta cabina elettrica interrata per una quota pari al 90% dell'importo stimato da Ireti S.p.A..

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 518 del 15 giugno 2021 è stato approvato, ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) in oggetto, di cui è parte integrante lo Schema di Convenzione.

Con Determina Dirigenziale atto n° 2892 del 6 luglio 2021 è stata approvata la stipula della Convenzione Urbanistica.

In data 8 luglio 2021 è stata stipulata la Convenzione tra il Comune di Torino e la società Proponente "Vastint Hospitality Italy S.r.l.", con sede in Milano, Via Manzoni n. 38, codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 08218800962, REA numero 2010357, a rogito notaio Pierluigi Scalamogna, repertorio 41738, raccolta n. 18954, registrato a Milano il 21 luglio 2021 al n° 65308 serie 1T.

In data 24 febbraio 2022, Prot. 3300, il Proponente ha presentato alla Divisione Infrastrutture – Unità Operativa Urbanizzazioni il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopracitate sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e sulle aree pubbliche. Con successive integrazioni in data 23 agosto 2022, prot. n. 14561 ed in data 14 dicembre 2022 prot. 21706, sono state presentate le integrazioni richieste dai diversi Servizi Tecnici competenti. Infine in data 26 gennaio 2023, prot. 1620 è stata consegnata la versione completa ed approvata dai servizi tecnici ricevendo i seguenti pareri favorevoli (all. 17): Servizio Mobilità prot. 11220 del 27 giugno 2022, Servizio Verde prot. 830 del 16 gennaio 2023, Circoscrizione 1 del 6 settembre 2022, Smat del 5 aprile 2022 prot. 5894, e Iren del 15 dicembre 2022, prot. 21834.

Occorre ora approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopra descritte, da realizzarsi in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ed in parte a cura e spese del proponente "Vastint Hospitality Italy S.r.l.".

In data 2 novembre 2023 il proponente ha presentato impegno alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione in eccedenza rispetto al valore massimo scomputabile, pari ad Euro 47.510,16 ed a sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo nel quale sarà formalizzato il predetto impegno, nonchè a presentare due appendici di polizza fideiussoria a garanzia rispettivamente degli importi delle OOUU a scomputo e a cura e spese come approvati (all. 2).

Il Quadro Economico relativo alle opere su aree pubbliche e sulle aree assoggettate all'uso pubblico, da realizzarsi in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e in parte a cura e spese del Proponente, risulta essere il seguente:

- A. Opere a scomputo Euro 429.239,55
- B. Opere eccedenti lo scomputo, a cura e spese del proponente Euro 47.510,16
- C. Opere a cura e spese del proponente Euro 217.496,22
- D) TOTALE OPERE A CURA E SPESE del proponente (B+C) Euro 265.006,38

TOTALE COMPLESSIVO (A+D) Euro 694.245,93

I prezzi applicati al Computo Metrico Estimativo fanno riferimento al Prezzario della Regione Piemonte Straordinario 2022 e sono ridotti del "coefficiente di riduzione" per quanto riguarda le opere a scomputo.

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 (allegati 1 - 18):

1. Relazione Tecnica illustrativa
2. Lettera Impegno e Quadro economico

3. Computo metrico estimativo
4. Illuminazione pubblica – Riepilogo_Report
5. Planimetria Generale - stato di fatto
6. Planimetria Generale - stato di progetto
7. Planimetria Generale - stato di confronto
8. Dettagli opere esterne - stato di progetto
9. Planimetria percorsi tattili - stato di progetto
10. Planimetria impianti e fognatura bianca - stato di progetto
11. Particolari costruttivi impianti e fognatura bianca - stato di progetto
12. Dettagli locali tecnici - stato di progetto
13. Pianta e Sezioni opere esterne - stato di fatto
14. Pianta e Sezioni opere esterne - stato di progetto
15. Pianta e Sezioni opere esterne - stato di confronto
16. Dettagli opere esterne - stato di progetto
17. Raccolta pareri
18. Idoneità Opere

Il progetto ha ottenuto i pareri dai Servizi/Enti coinvolti e dunque si può procedere con il successivo affidamento delle opere (All. 18).

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno utilizzate le fidejussioni già prestate all'atto della stipula della Convenzione e al rilascio del Permesso di Costruire, come normato all'art.13-Garanzie finanziarie della Convenzione sottoscritta l'8 luglio 2021.

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, come normato all'art.9 punto c della Convenzione sottoscritta l'8 luglio 2021.

Le opere realizzate dal privato sono soggette a collaudo tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, che dovrà essere effettuato da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi. I tecnici, da uno a tre, saranno nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura mentre gli oneri relativi sono a carico del Proponente stesso.

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, come normato all'art.9 punto d della Convenzione sottoscritta l'8 luglio 2021.

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).

In data 19 ottobre 2023 con prot. n. 21195 è stato richiesto il parere dell'Area Urbanistica, - come da circolare del Segretario Generale n. 316/T.2.90, acquisito in data 20 ottobre 2023 - prot. 21319 del 20 ottobre 2023.

A conclusione degli interventi, l'opera verrà acquisita dalla Città. Il relativo valore sarà comunicato alla Divisione Amministrativa Patrimonio, per la registrazione nella Contabilità economico-

patrimoniale.

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 Urbanistica, acquisito in data 20 ottobre 2023 - prot. 21319 del 20 ottobre 2023.;

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, in particolare per effetto della Convenzione, stipulata in data 8 luglio 2021, tra il Comune di Torino e la società Proponente "Vastint Hospitality Italy S.r.l.", a rogito notaio Pierluigi Scalamogna, repertorio 41738, raccolta n. 18954, registrato a Milano il 21 luglio 2021 al n° 65308 serie 1T - l'allegato progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione del PEC "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa UMI IV" da realizzarsi a scomputo degli oneri dovuti per Euro 429.239,55 e a cura e spese del Soggetto Proponente per Euro 265.006,38 (COD. CUP C11B21010760004), così come previsto negli allegati progettuali (allegati da 1 a 18) e come da elenco riepilogativo allegato (allegato 0);
2. di rinviare a successiva determinazione dirigenziale l'individuazione della Direzione dei Lavori;
3. di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la nomina del Collaudatore in corso d'opera;
4. di dare atto che, conformemente all'art. 56 comma 2 del D.Lgs 36/2023 (che ha sostituito l'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;
5. di dare atto che, a conclusione degli interventi, l'opera verrà acquisita dalla Città. Il relativo valore sarà comunicato alla Divisione Amministrativa Patrimonio, per la registrazione nella Contabilità economico-patrimoniale;
6. di rinviare 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;
7. di dare atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 518 del 15 giugno 2021 citata in narrativa.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Isabella Quinto

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

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-715-2023-All_1-1_-_Relazione_Tecnica_Illustrativa.pdf |  |
| 2. DEL-715-2023-All_2-2_-_Lettera_Impegno_e_Quadro_economico.pdf |  |
| 3. DEL-715-2023-All_3-3_-_Computo_Metrico_Estimativo.pdf |  |
| 4. DEL-715-2023-All_4-4_-_Illuminazione_pubblica_-_Riepilogo_Report.pdf |  |
| 5. DEL-715-2023-All_5-5_-_Planimetria_Generale_-_stato_di_fatto.pdf |  |
| 6. DEL-715-2023-All_6-6_-_Planimetria_Generale_-_stato_di_progetto.pdf |  |
| 7. DEL-715-2023-All_7-7_-_Planimetria_Generale_-_stato_di_confronto.pdf |  |
| 8. DEL-715-2023-All_8-8_-_Dettagli_opere_esterne_-_stato_di_progetto.pdf |  |
| 9. DEL-715-2023-All_9-9_-_Planimetria_percorsi_tattili_-_stato_di_progetto.pdf |  |
| 10. DEL-715-2023-All_10-10_-_Planimetria_impianti_e_fognatura_bianca_-_stato_di_progetto.pdf |  |
| 11. DEL-715-2023-All_11-11_-_Particolari_costruttivi_impianti_e_fognatura_bianca_-_stato_di_progetto.pdf |  |
| 12. DEL-715-2023-All_12-12_-_Dettagli_locali_tecnici_-_stato_di_progetto.pdf |  |
| 13. DEL-715-2023-All_13-13_-_Pianta_e_Sezioni_opere_esterne_-_stato_di_fatto.pdf |  |
| 14. DEL-715-2023-All_14-14_-_Pianta_e_Sezioni_opere_esterne_-_stato_di_progetto.pdf |  |
| 15. DEL-715-2023-All_15-15_-_Pianta_e_Sezioni_opere_esterne_-_stato_di_confronto.pdf |  |
| 16. DEL-715-2023-All_16-16_-_Dettagli_opere_esterne_-_stato_di_progetto.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

17. DEL-715-2023-All_17-17_-_Raccolta_pareri.pdf
18. DEL-715-2023-All_18-18_-_Idoneità_Opere.pdf
19. DEL-715-2023-All_19-Allegato_0.pdf

