



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

ATTO N. DEL 871

Torino, 22/12/2023

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: PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DELL'ART. 10 DEL DPR 380/01 PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO SITO IN CORSO GALILEO FERRARIS N. 32 IN HUB URBANO. APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA E SPESE DEL PROPONENTE PER EURO 81.702,41 E PRESA D'ATTO DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

L'ambito denominato Corso Galileo Ferraris n. 32 è situato nella Circoscrizione 1. L'edificio, di quattro piani fuori terra, oltre al piano sottotetto ed a due piani interrati, è di proprietà di Immobiliare Lanificio Maurizio Sella S.p.A., Società Proponente, la quale ha presentato domanda di Permesso a Costruire n. 01-001272-0000437425-2020, prot. ed. n. 2020-1-21644, in data 27 novembre 2020 per trasformare l'edificio in HUB urbano, ossia un luogo di lavoro aperto alla città (Open Innovation Centre).

Le opere previste, da realizzarsi a cura e spese del Proponente, sono consistenti nell'ampliamento di un marciapiede pubblico in corrispondenza del nuovo ingresso dell'HUB e nella realizzazione di una piazzetta all'angolo tra Corso Galileo Ferraris e Corso Stati Uniti, su area da assoggettarsi ad uso pubblico.

La Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole al progetto nella seduta del primo aprile 2021 mentre l'istruttoria tecnica della pratica edilizia prot. ed. n. 2020-1-21644 è stata conclusa dal Servizio Permessi di Costruire con parere favorevole del 5 novembre 2021.

Per il soddisfacimento degli Standard Urbanistici legati all'ampliamento dell'immobile, la superficie totale da destinare ad uso pubblico è stata calcolata in 309,92 mq, pari all'80% della superficie totale di ampliamento di 387,4 mq di S.L.P.

Il Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva B dell'Area Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito con nota del 10 marzo 2021, riferimento n. 24 P/2021, ha espresso parere favorevole al vincolo ad uso pubblico delle aree da cedere a servizi e di monetizzare, in ragione della dimostrata impossibilità di idoneo reperimento ed in quanto compatibile con il Piano Regolatore vigente, la restante quota ovvero:

- 7,85 mq da monetizzare attraverso versamento economico di Euro 4.651,13 (quattromilaseicentocinquantuno virgola tredici);
- 302,07 mq da vincolare all'uso pubblico.

L'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto da Immobiliare Lanificio Maurizio Sella S.p.A. e relativo all'ambito per l'assoggettamento all'uso pubblico di area privata in oggetto, è stato redatto in data 2 dicembre 2021 dallo studio notarile dott. Massimo Ghirlanda con repertorio numero 174.133, atti numero 34.327 (All. 13).

Ai sensi dell'art. 4 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, di cui al punto precedente, Immobiliare Lanificio Maurizio Sella S.p.A., proprietaria dell'area, si è vincolata, entro sessanta giorni dalla determinazione di approvazione da parte del servizio urbanizzazioni del certificato di regolare esecuzione dei lavori rilasciato dal direttore lavori, all'assoggettamento all'uso pubblico di superficie complessiva pari a mq. 302,07 (trecentodue virgola zero sette), distinta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1285 col Mappale 3.

Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico dovranno essere eseguiti, a cura e spese di Immobiliare Lanificio Maurizio Sella S.p.A., i monitoraggi e le eventuali opere di bonifica ambientale, ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G.. L'esatta conformazione e consistenza dell'area assoggettata sarà definita a seguito di frazionamento catastale a cura e spese di Immobiliare Lanificio Maurizio Sella S.p.A.

Il regime di servitù pubblica e il vincolo di destinazione a servizi pubblici saranno trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resterà, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

La Società proponente, in persona del proprio legale rappresentante, si è obbligata per sé e aventi causa a effettuare o a fare effettuare, a proprie cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria, con le conseguenti responsabilità, e la pulizia dell'area assoggettata all'uso pubblico, secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune di Torino, con l'onere di rendicontare alla Circoscrizione la corretta gestione delle aree assoggettate con report, anche fotografici, semestrali. Inoltre, la stessa si è obbligata a sostenere i costi dell'illuminazione e quant'altro occorra per l'ordinaria fruibilità dell'area assoggettata a servizio pubblico.

Gli eventuali interventi sottostanti l'area assoggettata ad uso pubblico, ove vadano ad interessare la soprastante sistemazione a pubblico servizio, comporteranno l'obbligo di totale ripristino a cura e spese della Società proponente, o suoi aventi causa.

In data 26 agosto 2021 i proponenti hanno presentato al Dipartimento Grandi Opere, Infrastrutture e Mobilità, Unità Operativa Urbanizzazioni, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura spese del Proponente, redatto accogliendo i pareri sul Progetto di Fattibilità dei Servizi ed Enti interessati, ricevendo i pareri favorevoli del Verde Pubblico protocollo n. 18928 del 27 gennaio 2021 e di SMAT comunicazione del 27 settembre 2021.

A seguito di ulteriori richieste di modifiche e integrazioni al progetto esecutivo da parte dell'Unità Operativa Urbanizzazioni, i proponenti hanno quindi presentato in data 10 agosto 2023 (prot.16080

del 10/08/2023) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione accogliendo le indicazioni dei Servizi ed Enti interessati.

Il progetto esecutivo è stato quindi inviato ai Servizi ed Enti interessati, ricevendo pareri favorevoli: Parere Suolo Pubblico protocollo n. 24895 del 4 dicembre 2023 e Parere IREN protocollo n. 24115 del 23 novembre 2023 e n. 24896 del 4 dicembre 2023.

Il progetto esecutivo è stato redatto con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte Edizione 2021 vigente al momento dell'elaborazione del progetto stesso.

Il progetto in oggetto è composto dai seguenti elaborati e documenti (allegati dall'1 al 15):

1. A.0 Relazione illustrativa;
2. B.1 Planimetria Stato di fatto, B.2 Planimetria Progetto, B.3 Schemi planimetrici e calcolo superfici;
3. B.4 Pianta piazza esterna;
4. B.5 Pavimentazioni esterne;
5. B.6 Stramp – parapetti;
6. B.7 Blocco C - scala esterna accesso caffetteria;
7. B.8 Nuova rete di raccolta acque meteoriche;
8. D.7.1 Capitolato tecnico e calcoli illuminotecnici;
9. D.12.1.1 Impianto illuminazione marciapiede;
- 10.H.2 Sistemazioni a verde - planimetria generale;
- 11.Computo metrico estimativo;
- 12.Fascicolo Pareri;
- 13.Atto Unilaterale d'Obbligo;
- 14.Attestazione di idoneità per l'affidamento delle opere;
- 15.Dichiarazione di non ricorrenza dei presupposti per la Valutazione di Impatto Economico.

Il Quadro Economico relativo all'intervento complessivo delle opere a cura e spese del Proponente è il seguente:

TOTALE COMPLESSIVO OPERE ESTERNE Euro 81.702,41

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.

Con il presente provvedimento si approvano gli elaborati predisposti dai proponenti relativi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cura e spese del Proponente. I proponenti dovranno attenersi alle norme previste nella Deliberazione della Giunta Comunale del 12 maggio 1998 (mecc.199803184/57) "Criteri generali per la predisposizione e la verifica delle Convenzioni urbanistiche" e successive integrazioni.

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 Direzione Infrastrutture e Mobilità).

Per tali opere, da realizzare a cura e spese di Immobiliare Lanificio Maurizio Sella S.p.A., è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al Quadro Economico approvato in linea tecnica con il progetto esecutivo. Tale incremento sarà posto a totale carico della Società proponente e dovrà comunque essere concordato preventivamente con gli Uffici competenti della Città pertanto le eventuali varianti in corso d'opera derivanti dovranno essere approvate dall'Amministrazione con progetto e perizia di variante redatta dalla Società proponente; gli eventuali maggiori oneri saranno posti a carico di quest'ultima.

Le opere saranno eseguite sotto la Direzione lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal Proponente prima della consegna dei lavori scegliendolo tra i

professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche.

Le opere realizzate dal Proponente sono soggette al CRE (Certificato di Regolare Esecuzione), redatto non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno utilizzate le fidejussioni previste nel citato Atto Unilaterale d'Obbligo.

E' stato richiesto il parere della Divisione Edilizia Privata – Servizio Permessi di costruire - come da circolare del Segretario Generale n. 316/T 2.90, acquisito in data 21 novembre 2023 - Prot. n.23.877 (All. 12).

Il Dirigente proponente dichiara ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse anche potenziale in capo allo stesso.

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 Edilizia Privata - Servizio Permessi di costruire - acquisito in data 21 novembre 2023 - (Prot. N. 23877).;

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'unito progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cura e spese del proponente dell'ambito denominato Corso Galileo Ferraris n. 32, composto dagli allegati specificati in narrativa (Allegati da 1 a 15), e come da elenco riepilogativo allegato (allegato 0) il cui importo ammonta ad Euro 81.702,41 CUP C11B21010770004;
2. di prendere atto dell'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto da Immobiliare Lanificio Maurizio Sella S.p.A, avente sede in Biella (BI), Piazza Gaudenzio Sella, n. 1, redatto in data 2 dicembre 2021 dallo studio notarile dott. Massimo Ghirlanda con repertorio numero 174.133, atti numero 34.327 (allegato 13);
3. di dare atto che, conformemente all'art. 56 comma 2 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., la realizzazione delle opere di uso pubblico a cura e spese del proponente, oggetto del presente atto, è coerente con gli strumenti e programmi urbanistici esistenti;
4. di dare atto che, a conclusione degli interventi, l'opera sarà assoggettata all'uso pubblico;
5. di dare atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico, come da Allegato n. 15 – Dichiarazione di non ricorrenza dei presupposti per la Valutazione di Impatto Economico;
6. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime favorevole, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 al fine di poter avviare il prima possibile i lavori e consentire l'utilizzo delle aree ad uso pubblico e l'attivazione del fabbricato privato ad uso Open Innovation Centre.

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-871-2023-All_1-Allegato_0.pdf 
2. DEL-871-2023-All_2-1_-_A.0_Relazione_illustrativa.pdf 
3. DEL-871-2023-All_3-2_-_B.1_Planimetria_Stato_di_fatto,_B.2_Planimetria_Progetto,_B.3_Schemi_planimetrici_e_calcolo_supe
rfici.pdf 
4. DEL-871-2023-All_4-3_-_B.4_Pianta_piazza_esterna.pdf 
5. DEL-871-2023-All_5-4_-_B.5_Pavimentazioni_esterne.pdf 
6. DEL-871-2023-All_6-5_-_B.6_Stramp_-_parapetti.pdf 
7. DEL-871-2023-All_7-6_-_B.7_Blocco_C_-_scala_esterna_accesso_caffetteria.pdf 
8. DEL-871-2023-All_8-7_-_B.8_Nuova_rete_di_raccolta_acque_meteoriche.pdf 
9. DEL-871-2023-All_9-8_-_D.7.1_Capitolato_tecnico_e_calcoli_illuminotecnici.pdf 
10. DEL-871-2023-All_10-9_-_D.12.1.1_Impianto_illuminazione_marciapiede.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

11. DEL-871-2023-All_11-10_-_H.2_Sistemazioni_a_verde_-_planimetria_generale.pdf 
12. DEL-871-2023-All_12-11_-_Computo_metrico_estimativo.pdf 
13. DEL-871-2023-All_13-12_-_Fascicolo_pareri.pdf 
14. DEL-871-2023-All_14-13_-_Atto_Unilaterale_d'Obbligo.pdf 
15. DEL-871-2023-All_15-14_-_Attestazione_di_idoneità_per_l'affidamento_delle_opere.pdf 
16. DEL-871-2023-All_16-15_-_Dichiarazione_di_non_ricorrenza_dei_presupposti_per_la_Valutazione_di_Impatto_Economico.pdf 